

Département de Haute-Saône

COMMUNE DE
VILLERS-LES-LUXEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Pièce écrite

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

P i è c e n ° 4.1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
07.01.2011

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
12.11.2011

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr



Agence : 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29
Initiativead25@orange.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LEXIQUE.	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	17
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.	18
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY.	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.	33
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.	34
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.	37
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY.	45
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	51
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	52
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.	57
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	58

MODE D'EMPLOI DE LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en six parties :

TITRE I - Dispositions générales.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

ANNEXES

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . un lexique est présent dans la pièce écrite du règlement pour vous aidez dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES
ET LEXIQUE.

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de VILLERS-LES-LUXEUIL.

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

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles visés à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

2 - Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

- Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement).
- Les articles L. 111-9, L. 111-10 (opposabilité d'un sursis à statuer et notion d'utilité publique).
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre indicatif dans les annexes du PLU.
- Le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les pièces graphiques du règlement.

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent 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.

Elles comprennent *les zones UA, UY*.

2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent *les zones AU, 1AU et 1AUy*, zone à urbaniser, urbanisable dans le respect de conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

3 - Les zones agricoles, dites "zones A".

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole : l'élevage et autres activités agricoles.

A noter : Les parcelles exploitées pour l'agriculture peuvent être classées en zones naturelles (N) en raison de la qualité des sites ou des milieux naturels (cf. chapitre 4).

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Elles comportent *des secteurs repérés par un indice Ne, Nde...*, reprenant des occupations ou des vocations particulières du sol.

5 - Les plans comportent également.

- Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Ces secteurs sont identifiés sur le plan graphique par une trame grisée pour les secteurs inondables.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

ARTICLE 5 - Immeubles existants - Equipements techniques

1° Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le règlement), le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble bâti avec les dites règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R.111-19 du Code de l'Urbanisme).

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant. Les lignes de transport d'énergie électrique sont exemptes des règles de prospect et de hauteur.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L.111-3, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - Rappels de textes

● Archéologie

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 01/08/2003 - Décret d'application n°2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n°2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n°2002-89, modifié par l'article 4 du décret n°2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3 du Code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du Code de l'Urbanisme.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées dans des **zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.**

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret du 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux cartes communales, document d'urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des

consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'informations sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique - au moment de l'enquête - dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant **les découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (7 rue Charles Nodier, 25043 BESANCON CEDEX, tél. : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

● Prise en compte des personnes à mobilité réduite

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets antérieurs obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie (article 3) et de stationnement (article 12).

Dans l'ensemble des zones s'appliquent les paragraphes suivants :

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatifs aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et à l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatifs aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

● Défense incendie

En matière de défense extérieure contre l'incendie et l'isolement des risques, il convient de satisfaire aux prescriptions émises par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours. Ces prescriptions d'ordre général sont jointes en annexe.

● Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE 7 - Statut réglementaire des voies et chemins piétons.

● Les voies

Sont considérées comme voies pour l'application des reculs et autres alignements pour les différentes zones du PLU :

- tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents d'urbanisme du règlement,
- toute voie à créer résultant d'une des prescriptions suivantes :
 - . emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique reporté sur le plan graphique du règlement,
 - . toute voie à modifier ou à créer figurant dans la pièce « orientation d'aménagement » du PLU
 - . toute voie résultant d'un plan d'alignement approuvé et reporté dans les annexes du PLU,
 - . toute voie à modifier ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

● Les chemins piétons et emprises publiques

Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques pour la prise en compte des marges de recul ou d'alignement :

- les espaces verts, parcs, aires de jeux publics,
- les chemins piétons à conserver ou à créer en liaison avec les orientations d'aménagement notamment,
- les itinéraires cyclables,
- les emplacements réservés et servitudes de cheminement piéton mentionnés au document graphique du règlement.

ARTICLE 8 - Lexique et destination des constructions.

Dans les articles du règlement, les destinations des constructions font référence aux articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Accès.

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Acrotère.

Élément supérieur d'un édifice situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords (muret en maçonnerie) ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement du sol.

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

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

Aire de stationnement.

Emplacement couvert ou non permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule. Il n'est pas fixé de normes de surfaces pour les aires de stationnement à l'exception des places pour personnes handicapées. Elles doivent cependant ne pas constituer un risque ou une gêne pour la circulation.

Alignement.

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

Annexes.

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguës à celle-ci.

Artisanat.

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

Attiques (étage-attique).

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Il est généralement séparé du reste de l'élévation par une frise ou une corniche.

Bureaux.

La destination « bureaux » correspond aux locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives, de gestion, de direction, de conseils, d'études, d'ingénierie, de recherche et développement, ... soit en général les activités dites tertiaires et les activités des professions libérales (sans vente de produit : avocat, médecin, ...).

Boxes à animaux.

Cette destination ne correspond pas aux bâtiments d'élevages agricoles mais à des constructions pour les chevaux ou autre animal destiné à la compagnie de l'homme.

Camping et caravanes (terrain de)

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.

Le permis d'aménager pour la création d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 emplacements (tentes, caravanes ou résidences mobiles et loisirs), ou l'agrandissement d'un terrain de camping (augmentation de plus de 10% du nombre d'emplacements existants), est obligatoire, sinon une déclaration préalable suffit.

Une caravane est un véhicule ou un élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, qui conserve en permanence ses moyens de mobilité et peut donc être déplacé à tout moment. Le stationnement de caravanes est réglementé suivant son nombre et dans le temps.

Carrière

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à autorisation. En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des volumes hors oeuvre brut de l'ensemble des constructions (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, et piscines non couvertes exclus) à la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

Coefficient d'occupation des sol.

Article R. 123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

Combles.

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Commerce.

La destination regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence de voyage ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie ...).

Contigu.

Construction qui touche une limite, qui est accolé à une limite ou à une construction.

Egout du toit.

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Élément du paysage ou du bâti à protéger ou à mettre en valeur.

C'est un élément ou un ensemble paysager ou bâti existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers ou écologiques, sa qualité végétale, historique, architecturale ou culturelle (voir annexe I).

Emplacements réservés.

En application des articles L. 123-1 8° et L. 123-2 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L. 123-2 permet en outre de réserver un emplacement en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol : voir coefficient d'emprise au sol.

Emprise d'une voie.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, espaces verts, stationnements, talus, caniveaux, fossés...). L'emprise d'une voie ne correspond donc pas toujours uniquement à la plate-forme de la voie (chaussée et trottoirs).

Entrepôt.

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Elle diffère des surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Epannelage

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

Equipements collectifs ou d'intérêt collectif.

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage...etc.

Espace boisé classé.

C'est un élément ou un ensemble végétal existant ou à créer que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de cet élément ou ensemble végétal.

Espace libre.

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Espaces verts.

Ils correspondent à des espaces à dominante végétale, privés ou publics, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité). La notion d'espaces verts couvre ainsi les parcs d'agrément, les jardins

d'ornement, les terrains cultivés urbains, les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeu et de sport.

Espaces verts protégés (EVP) ou Eléments remarquables du paysage.

Ces éléments sont repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et des prescriptions de nature à assurer leur protection sont incluses dans le règlement écrit. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, à certains espaces boisés de la commune (arbres, parcs, haies, boisements) repérés dans le cadre de la ZPPAUP et lors de l'étude d'environnement pour l'ensemble de la commune. Ils sont repris dans le règlement sous la dénomination Espaces Verts Protégés (EVP).

Exhaussement du sol : voir *affouillement du sol*.

Exploitation agricole.

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

Extension mesurée d'une construction.

On désigne par le terme "extension mesurée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant (\leq à 50% de la surface du bâtiment existant).

Façade de parcelle (ou sur rue).

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement. C'est à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot) elle a plusieurs façades sur rue.

Groupe d'habitation - Opérations groupées.

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

Habitation et annexes des habitations.

Cette destination correspond à tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Lorsque la destination est autorisée, les annexes, en lien avec cette habitation, le sont également (garage, piscine, bûcher ...) avec parfois des particularités mentionnées dans l'article de la zone.

Hauteur.

Mesurée en mètres.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie si l'immeuble est implanté à l'alignement,
- . du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements) s'il y a retrait,

jusqu'à l'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière) ou jusqu'au faitage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible dimension tels que les antennes, souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur, ...

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

Mesurée en niveaux.

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles (C).

$$\begin{aligned}x \text{ niveaux} &= R + (x-1) \\x \text{ niveaux} + C &= R + (x-1) + C\end{aligned}$$

Hébergement hôtelier

La destination regroupe les établissements commerciaux d'hébergements classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par les différents arrêtés.

Industrie.

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Installations classées pour la protection de l'environnement.

Un établissement ou une activité entre dans la catégorie des « installations classées » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, la protection de la nature et de l'environnement

Dans un esprit de prévention, une réglementation a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation ou de déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause.

Une nomenclature précise les types d'installations soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

Limites séparatives (de l'unité foncière).

Cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

On distingue donc :

- les limites séparatives qui touchent une voie, appelées encore « limites latérales » ou limites entre 2 parcelles.
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie, appelées encore « fond de parcelle »
- les façades sur rue (cf. « façade »).

Loisirs (espace ayant une destination de) .

Cette destination regroupe ici l'ensemble des constructions permettant la pratique de sports (salle de sport, de tir, espace de jeux, acro-branches ...), de loisirs (espace de détente, d'activité de camping et de caravaning, d'activité ...).

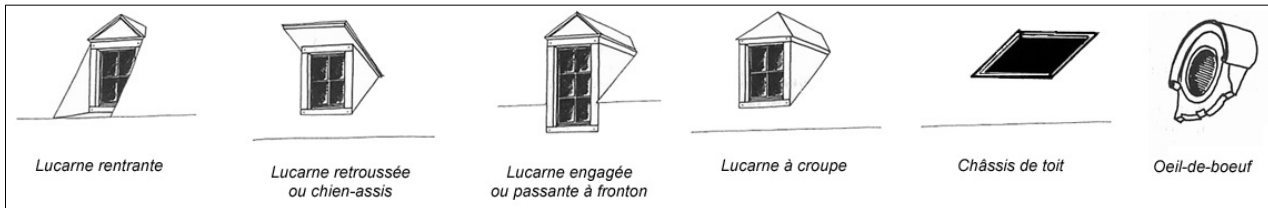
Lotissement.

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est soumise à autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Lucarnes.

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. Il existe une grande variété de lucarnes :



Marge d'isolement ou de recul.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

Niveau.

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines...

Opérations groupées. : voir groupe d'habitation.

Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu).

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout. Tout ou partie de la toiture doit subsister...).

Retrait ou recul.

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de la voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies...).

Saillie

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts, ...).

En cas d'implantation à l'alignement, les saillies doivent respecter les règlements de voirie.

Servitude d'utilité publique.

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

Surface de plancher hors œuvre.

Article R. 112-2

La surface de plancher **hors œuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher **hors œuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces, hors œuvre, affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant travaux.

Unité foncière.

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie privée commune.

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

Voie publique et article 6.

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne le centre du bourg et les quartiers périphériques d'urbanisation plus ou moins récents.

Elle correspond aux espaces urbains à activités diversifiées.

La multi-fonctionnalité du bâti et des espaces publics est recherchée pour accueillir en complémentarité de l'habitat, des commerces, services, équipements publics.

Elle comporte un secteur :

- **Le secteur UAa** correspondant au centre ancien où la typologie bâtie dense est à préserver, ainsi que ses caractéristiques volumétriques, architecturales et paysagères. Dans ce secteur, le permis de démolir est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle,
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles citées à l'article UA2,
- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les bâtiments destinés à l'exploitation agricole à l'exception de ceux visés à l'article UA2.

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

1. Sont autorisés et soumis à des conditions particulières :

- les constructions à destination de commerces, d'entrepôts et d'artisanat à condition d'être compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs,
- les activités et constructions agricoles seulement si elles correspondent à des constructions liées à la transformation et la vente de produits agricoles ou maraîchers,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone U tels que boulangerie, laverie, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc. ...) et que soient mises en oeuvre toutes dispositions initiales pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2. En secteur UAa, le permis de démolir est obligatoire.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs concernés par les risques d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'absence de réseaux ou de système collectif correctement dimensionnés, un assainissement autonome pourra être autorisé. Il sera conçu pour être déconnecté et raccordé aux systèmes collectifs dès la mise aux normes de ce dernier.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

- L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ... est interdite.

*2.2 - Eaux pluviales.*Principe :

- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur la parcelle autant que possible. Les aménagements nécessaires à l'infiltration ou au libre écoulement des eaux pluviales ou ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (stockage des eaux, cuve, noue, bassins ...), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Exceptions :En secteur UAa :

- En cas d'impossibilité technique (sol imperméable ou non adapté, absence de surface pour implanter une zone de stockage ou de rétention des eaux), les eaux pluviales peuvent être dirigées vers le réseau collecteur.

En dehors du secteur UAa :

- Si le sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement suffisamment dimensionné, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, une placette ou des espaces individuels ou collectifs doivent être aménagés pour recevoir les poubelles.

4 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements est préconisée.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant

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

- Lorsque le long d'une voie, les constructions sont implantées selon un alignement particulier, les constructions nouvelles et les extensions doivent le respecter.

- La marge de recul pour l'ensemble des constructions, le long de la rue de Lallevaux, est définie sur le plan graphique.

- En l'absence d'ordonnancement particulier, un recul de :
 . 4 m minimum et 10 m maximum est à respecter des voies publiques autres que les chemins piétons, pour les constructions principales,
 . 1 m minimum des chemins piétons.

- En cas de création d'isolation par l'extérieur de bâtiment existant, de mise en place de dispositif de captation d'énergie ou de protection solaire, des débords sont autorisés notamment sur l'emprise publique sous condition de ne pas gêner les circulations, présenter une gêne particulière au voisinage et sous condition de s'intégrer de façon harmonieuse et cohérente à l'ensemble de la façade support de ces débords. Ces débords ne pourront cependant pas dépasser un mètre.

- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- . pour les locaux techniques (transformateur, locaux poubelles, vélos,...), qui seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation,
- . aux débouchés des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,
- . pour les constructions existantes et notamment lorsque son implantation est située en dehors de la bande d'implantation définie à l'alinéa 3 ci-dessus.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

En dehors du secteur UAa :

- Les constructions doivent s'implanter :
 - * soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).
 - * soit en limite séparative,
 - . lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes d'une hauteur sensiblement égale et édifiées elles-mêmes en limite séparative sur la parcelle voisine,
 - . lorsque des constructions sont édifiées simultanément sur des parcelles contiguës,
 - . lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4 m en limite.
- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantés avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.
- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en-dessous de 20 m² et inférieures à 4 m au faitage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).

En secteur UAa :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec une marge de recul.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

- *En secteur UAa*, la hauteur des constructions tiendra compte de la hauteur moyenne des bâtiments avoisinants.
- *En dehors du secteur UAa*, la hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit, est fixée à 7 m.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles et techniques,
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne doivent toutefois

pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine ainsi que pour les bâtiments d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

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

Recommandation : Le volume, l'orientation et les matériaux du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

1 - Toitures.

Principes :

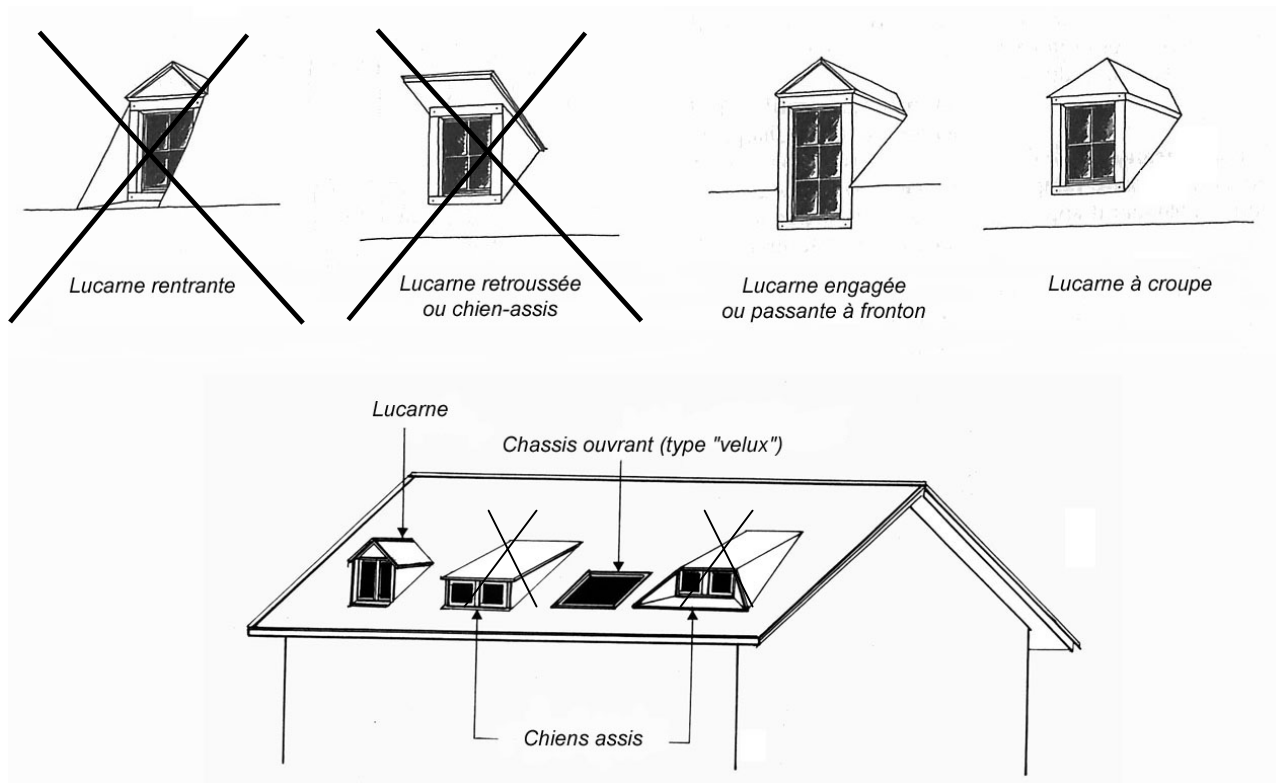
- La pente des toitures doit être au moins égale à 34° pour les bâtiments principaux. Toutefois, dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments principaux existants, la pente du toit pourra reprendre celle du toit existant.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites sauf exceptions (cf. alinéa suivant).
- L'aspect des toitures sera en harmonie avec les constructions existantes en référence aux tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.
- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas couvertes de matériaux translucides ou transparents.

Exceptions :

- Des pentes différentes, des toitures-terrasses et d'autres formes et aspects de toiture sont autorisés dès lors qu'ils présentent une recherche d'économie d'énergie, de gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou intègrent des principes ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable ou s'ils s'intègrent dans un projet architectural contemporain de qualité. L'intégration architecturale des équipements de captation de l'énergie solaire est à soigner.

Ouvertures de toitures.

Elles sont de type lucarne ou châssis de toit. Les chiens-assis sont interdits ainsi que les lucarnes rentrantes (cf. croquis suivants).



2 - Façades.

Principes :

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les couleurs ou aspects extérieurs des façades seront de teinte sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc n'est pas autorisé en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades. Les couleurs vives sont proscrites.

Exceptions :

- Des teintes différentes seront autorisées dès lors qu'elles sont liées à des matériaux ou des dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. L'intégration architecturale des équipements de captation de l'énergie solaire est à soigner. Ces teintes devront cependant toujours être en harmonie avec les constructions existantes dans le village.

3 - Clôtures.

- Les clôtures en pierre, enduites ou maçonneries devront être traitées dans le même esprit que la façade principale.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures, **sur rue**, auront une hauteur maximale de 1,50 m. Cette règle ne s'applique pas aux murs en pierres sèches ou du pays existant.

- Les clôtures végétales seront constituées de haies vives composées d'essences locales et variées. Elles pourront être précédées d'une grille ou grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles pourront avantageusement s'inspirer de l'annexe illustrant les recommandations pour les haies.
- Les murs en pierre de pays existants sont à préserver et à conserver. Ils pourront être reconstruits à l'identique, avec le même matériau ou éventuellement avec un parement de pierres.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- En secteur UAa, dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
 - . de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
 - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
 - . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
 - . d'éviter les coffres de volets roulant en façade,
 - . de garder des volets en bois ou d'aspect ou de couleur se référant aux matériaux traditionnels du village.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- En secteur UAa, il est exigé un garage ou une place de stationnement par logement.
- En dehors du secteur UAa, il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par logement dont la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est inférieure à 80 m², et 2 garages ou 2 places de stationnement par logement dont la SHON est supérieure à 80 m². Une des deux places peut avantageusement être disposée hors des clôtures pour les arrêts de midi ou pour les invités.

3 - Conditions particulières.

- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SHON sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 50 m² de SHON. Il en sera de même, lorsque l'augmentation de surface d'un bâtiment, quelle que soit la destination, est motivée par la création d'un aménagement (par exemple un ascenseur) destiné à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- En cas d'impossibilité technique, architecturale ou économique de pouvoir aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- L'article R 111-4 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées le plus possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige ou fruitiers, sont maintenues dans la mesure du possible. En cas d'abattage, elles seront remplacées par des plantations équivalentes.
- En dehors des secteurs UAa, au moins un arbre de haute-tige ou fruitier sera planté (sauf conservation de l'existant) par tranche de 200 m² de terrain libre.
L'implantation de ces arbres devra tenir compte de l'effet de masque éventuel ou à venir par rapport à l'implantation optimale de panneaux solaires.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales et notamment d'arbres fruitiers. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures. Le Thuya, qui n'est pas une essence locale, est fortement déconseillé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques.

Elle est concernée par des risques d'inondations de la Lanterne.

Un secteur UYi a été créé pour le secteur d'aléa faible de risques d'inondation en lien avec la cellule risque de la DDT.

A noter : par rapport aux zones inondables, d'autres recommandations figurent au rapport de présentation, notamment par rapport aux installations électriques, aux citernes, fosses,...

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées, le caravanage et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les aires de jeux ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés et décharges diverses,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article UY2,
- les sous-sols (cave, garage,.... à l'exception des espaces techniques limités), les remblaiements, endiguements ou affouillements nouveaux à l'exception de ceux visés à l'article UY 2.

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

Sont admis sous conditions particulières :

- les équipements publics d'infrastructures et de superstructures s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics,

- les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées,
- les constructions à usage d'habitation ou de logement seulement si elles sont nécessaires à l'activité (locaux de direction, de gardiennage, etc. ...).

Dans le secteur UYi, les constructions et installations autorisées sont également soumises aux conditions suivantes :

- les constructions autorisées devront présenter un premier plancher implanté au-dessus de la côte de la crue de référence,
- les annexes ne sont pas concernées par cette mesure ainsi que les extensions limitées si le respect de la côte précitée s'avère difficile en raison d'un process industriel. Dans ce dernier cas, l'extension devra être limitée à 25% de l'emprise au sol du bâtiment en place,
- les remblaiements, affouillements, endiguements et exhaussements du sol seront autorisés s'ils respectent les réserves suivantes :
 - . qu'ils soient justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés,
 - . qu'ils soient indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Pour ces derniers, le meilleur compromis technique financier et environnemental sera à rechercher parmi les solutions dont une hors zone inondable,
 - . qu'ils soient nécessaires à la réduction de la vulnérabilité (remblais pour mise hors eaux) des constructions et installations autorisées ainsi que de leurs accès,
 - . qu'ils soient nécessaires à l'aménagement des abords des constructions et installations autorisées pour des surfaces ne dépassant pas 40 % de l'emprise des dites constructions ou installations,
 - . qu'ils soient indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs concernés par les risques d'inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction abritant des activités ou à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, les ressources en eaux industrielles peuvent être trouvées en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Cette évacuation devra faire l'objet d'une autorisation écrite et d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Les eaux de voirie ou de parking doivent subir, avant rejet, un traitement ayant pour objectif la décantation des matières en suspension et la rétention d'hydrocarbures.

2.2 - Eaux pluviales.

- Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

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

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques basse tension peut être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

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

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, sauf pour l'extension de constructions existantes et pour le local de gardiennage.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et les installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions.

Néant.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

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

2 - Clôtures.

Dans le secteur UYi, seules les clôtures sans mur bahut, avec simple grillage, sont admises. Elles seront transparentes (perméables à 80%).

ARTICLE UY 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc. ...) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Pour les constructions commerciales et artisanales : le stationnement devra correspondre aux besoins des installations et cela en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations.

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à terme à l'urbanisation. Elle est vouée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services et d'activités, compatibles avec l'habitation.

La zone AU ne dispose pas, en périphérie immédiate, de l'ensemble des équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2 ci-après.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements et installations publics ou d'intérêt collectif nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.**

Il n'est pas imposé de prescription.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.

Il n'est pas imposé de prescription.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit, est fixée à 7 m.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

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

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services et d'activités, compatibles avec l'habitation. Elle couvre un site : 1AU lieu-dit « Derrière la Grange ».

La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

Les constructions sont autorisées :

- lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation est réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

A noter : une partie de la zone est actuellement grevée par le périmètre de protection d'une exploitation agricole.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt
- les constructions à destination agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),

- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- . Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
- . S'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, places,...) lorsqu'ils sont prévus aux orientations d'aménagement.
- . Etre compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.
 - 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Les extensions des constructions existantes,
 - 2 - les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
 - 3 - les constructions à destination d'équipements collectifs,
 - 4 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le secteur 1AU "Derrière la grange" sera desservi par un ou deux accès principaux à partir de la rue de la Croix du Verrier ou des chemins ruraux dit « de Maillevaux » et « du chemin communal »

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voiries primaires et secondaires seront conçues de manière à apporter une ambiance et des caractéristiques permettant de donner la priorité aux piétons.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

Principe :

- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur la parcelle. Dans le cas d'une opération d'ensemble, des dispositifs (noues, bassin de rétention, faille d'infiltration ...) pourront être réalisés et implantés sur la zone et à l'échelle de l'opération. Les aménagements nécessaires à l'infiltration ou au libre écoulement des eaux pluviales ou ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (stockage des eaux, cuve, noue, bassins ...), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Exceptions :

- Si le sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement suffisamment dimensionné, au droit de la zone, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux après limitation éventuelle des débits à évacuer de la propriété suivant les conclusions de l'étude loi sur l'eau lorsqu'elle est imposée.

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, une placette ou des espaces individuels doivent être aménagés pour recevoir les poubelles.
- Les locaux ou emplacements pour le stockage des poubelles sont dimensionnés en fonction du système de collecte des déchets (intégrant le tri sélectif notamment). Ils seront de préférence en bois ou comportant un bardage bois.

4 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements est préconisée.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m des chemins ruraux. A l'intérieur des secteurs, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait suivant le projet d'ensemble présenté et suivant la cohérence globale de la forme urbaine proposée.

Recommandation : L'implantation vise à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).

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

- Les constructions doivent s'implanter :

- * soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).
- * soit en limite séparative,
 - . lorsque des constructions sont édifiées simultanément sur des parcelles contiguës,
 - . lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3 m en limite.

Recommandation : L'implantation visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée, ...).

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit, est fixée à 7 m.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

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

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

Recommandation : Le volume, l'orientation et les matériaux du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

1 - Toitures.Principes :

- La pente des toitures doit être au moins égale à 34° pour les bâtiments principaux. Toutefois, dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments principaux existants, la pente du toit pourra reprendre celle du toit existant.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites sauf exceptions (cf. alinéa suivant).

- L'aspect des toitures sera en harmonie avec les constructions existantes en référence aux tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.
- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas couvertes de matériaux translucides ou transparents.

Exceptions :

- Des pentes différentes, des toitures-terrasses et d'autres formes et aspects de toiture sont autorisés dès lors qu'ils présentent une recherche d'économie d'énergie, de gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou intègrent des principes ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable ou s'ils s'intègrent dans un projet architectural contemporain de qualité. L'intégration architecturale des équipements de captation de l'énergie solaire est à soigner.

2 - Façades.

Principes :

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les couleurs ou aspects extérieurs des façades seront de teinte sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc n'est pas autorisé en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades. Les couleurs vives sont proscrites.

Exceptions :

- Des teintes différentes seront autorisées dès lors qu'elles sont liées à des matériaux ou des dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. L'intégration architecturale des équipements de captation de l'énergie solaire est à soigner. Ces teintes devront cependant toujours être en harmonie avec les constructions existantes dans le village.

3 - Clôtures.

- Les clôtures en pierre, enduites ou maçonnées devront être traitées dans le même esprit que la façade principale.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures nouvelles, **sur rue**, auront une hauteur maximale de 1,50 m. Cette règle ne s'applique pas aux murs en pierre du pays existants.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les places de stationnement conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les logements, il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par logement dont la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est inférieure à 80 m², et au moins deux garages ou places maximum de stationnement par logement dont la SHON est supérieure à 80 m².
- Dans le secteur 1AU, au moins un secteur de stationnement commun pour les différents lots sera réalisé dans le cadre de l'aménagement cohérent de la zone. Cet espace accompagné d'espace vert servira à l'ensemble de la zone et sera dimensionné suivant le nombre de logements sur le secteur.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige et les arbres fruitiers (de haute-tige), sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes notamment pour la protection du patrimoine végétal constitué par les arbres fruitiers.
Dans le secteur 1AU, 20 % de la zone devront être maintenus en vergers soit gérés collectivement soit intégrés aux parcelles privées. Ces secteurs pourront avantageusement s'appuyer sur les vergers existants.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures. Le Thuya, qui n'est pas une essence locale, est fortement déconseillé.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Ils sont composés d'au moins 40% en pleine terre. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone qui bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate est vouée aux activités économiques.

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité, prenant en compte les enjeux écologiques.

La zone 1AUY peut s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble ou au coup par coup.

Les orientations d'aménagement et /ou le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 1AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées, le caravanage et les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les aires de jeux ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés et décharges diverses,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 1AUY2,
- les sous-sols (cave, garage,... à l'exception des espaces techniques limités), les remblaiements, endiguements ou affouillements nouveaux à l'exception de ceux visés à l'article 1AUY 2.

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

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité :
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si une présence permanente sur le site est indispensable afin d'assurer la sécurité des locaux et des biens entreposés. Dans ce cas, le logement devra être intégré aux bâtiments à vocation d'activités économiques.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUY 1 à condition de ne présenter aucun risque majeur et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux populations voisines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AUY 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès directs sur la RD 142 sont interdits. Une seule sortie sera aménagée en liaison avec l'accès existant aujourd'hui.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.

ARTICLE 1AUY 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exception de tout usage agroalimentaire.

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Cette évacuation devra faire l'objet d'une autorisation écrite et d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Les eaux de voirie ou de parking doivent subir, avant rejet, un traitement ayant pour objectif la décantation des matières en suspension et la rétention d'hydrocarbures.

2.2 - Eaux pluviales.

- Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

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

3 - Ordures ménagères.

- Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

4 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques basse tension peut être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

ARTICLE 1AUY 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

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

- Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

- Les constructions riveraines de la RD 142 doivent être implantées à 20 m du bord de la RD 142.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AUY 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE 1AUY 10 - Hauteur des constructions.

Néant.

ARTICLE 1AUY 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses, ...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour

façades. L'utilisation de matériaux réfléchissants tels que les tôles métalliques non traitées est interdite.

- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.

- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.

- Les toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin.

- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

ARTICLE 1AUY 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc. ..) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Pour les constructions commerciales et artisanales : Le stationnement devra correspondre aux besoins des installations et cela en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUY 13 - Espaces libres et plantations.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Les parkings seront aménagés avec des espaces verts et des plantations d'alignement ou en bosquets.

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,

- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AUY 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sont principalement affectées aux activités agricoles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 **sont interdites.**

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

Dans la zone sont autorisés les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation de l'agriculture, et sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les activités et constructions de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, si elles sont implantées à 100 m. au maximum des bâtiments principaux d'exploitation et si elles sont destinées au logement de l'exploitant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'agriculture.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

2 - Voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autonome et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en oeuvre.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosage des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels).
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, la configuration de la parcelle doit permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Une superficie minimale de terrain peut être imposée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m des voies communales ou départementales.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. ($h/2 \geq 3$ m.).

Les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci, même si l'implantation des bâtiments existants ne respecte pas les conditions d'implantation prévues par les dispositions ci-dessus.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 m.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

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

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les marges de recul ne peuvent supporter des dépôts. Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité...).
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction. Le Thuya, qui n'est pas une essence locale, est fortement déconseillé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones naturelles et forestières doivent être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Elle comporte :

- Des risques éventuels d'inondations de la Lanterne.
- Le secteur Ne déjà construit pour partie (et qui ne possède donc plus une vocation agricole) afin de permettre des constructions, des aménagements, les extensions et l'entretien des constructions existantes.
- Le secteur Nde situé au niveau du terrain de jeux qui a été établi sur une ancienne décharge. Ce secteur ne peut recevoir que des constructions d'équipements collectifs de faible emprise au sol et après étude d'innocuité des remblais

A noter : par rapport aux zones inondables, des recommandations figurent au rapport de présentation, notamment par rapport aux installations électriques, aux citernes, fosses,...

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Et notamment dans **les secteurs concernés par les risques d'inondation de la Lanterne** :

- La création de sous-sols (caves ou garages).
- Les constructions nouvelles à l'exception des extensions visées à l'article N2.

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

1 - Sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils ne compromettent pas le caractère de la zone, ou qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité forestière :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.
- les constructions à usage d'équipements collectifs d'intérêt public.
- les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires. Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation de la Lanterne, ces extensions sont limitées à 25 m² d'emprise

au sol (sans possibilité d'extension ultérieure) et le premier plancher devra être implanté au-dessus des plus hautes eaux connues.

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et en secteurs grisés concernés par les risques d'inondation :
 - . qu'ils soient justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés,
 - . qu'ils soient indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Pour ces derniers, le meilleur compromis technique financier et environnemental sera à rechercher parmi les solutions dont une hors zone inondable,
 - . qu'ils soient nécessaires à la réduction de la vulnérabilité (remblais pour mise hors eaux) des constructions et installations autorisées ainsi que de leurs accès,
 - . qu'ils soient nécessaires à l'aménagement des abords des constructions et installations autorisées pour des surfaces ne dépassant pas 40 % de l'emprise des dites constructions ou installations,
 - . qu'ils soient indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel.

2 - Sont en outre autorisées et en secteur Ne uniquement, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site :

- les installations publiques à vocation de loisirs ou de stationnements,
- les constructions et aménagements liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions des constructions existantes sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservants.

3 - En secteur Nde ne sont autorisés que les équipements collectifs ou d'intérêt général, de faible emprise au sol et après étude d'innocuité des remblais et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site :

- 4 - Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs concernés par les risques d'inondation ou établis sur l'ancienne décharge.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

2 - Voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autonome et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. En cas de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un test de perméabilité du sol est demandé au pétitionnaire pour vérifier si le sol est apte à les recevoir.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, la configuration de la parcelle doit permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Une superficie minimale de terrain peut être imposée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

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

Les constructions peuvent s'implanter en respectant une marge de recul de 3 m minimum ou se positionner en limite séparative.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. L'implantation

cherchera à favoriser l'ensoleillement des constructions, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

En secteur Ne, le coefficient d'emprise au sol sera de 0,50 au maximum.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des autres constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments environnants.
- En secteur Ne, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

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

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

- Clôtures.

Dans le secteur grisé concernés par des risques d'inondation, seules les clôtures sans mur bahut, avec simple grillage, sont admises. Elles seront transparentes (perméables à 80%).

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales et notamment d'arbres fruitiers. Le Thuya, qui n'est pas une essence locale, est fortement déconseillé.
- Les marges de recul ne peuvent supporter des dépôts.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.