

Commune de BONNAY

DEPARTEMENT DU DOUBS

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4. Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,	Révision prescrite le :	21 Novembre 2011
	Révision arrêtée le	7 Février 2014
<i>(Nom prénom, Qualité)</i> Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>8</u>
ZONE UA	9
ZONE UB	18
ZONE UE	26
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>31</u>
ZONE 1AU	32
ZONE 2AU	40
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>43</u>
ZONE A	44
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>51</u>
ZONE N	52

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BONNAY**.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.3, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles de Franche Comté – Service Régional de l'archéologie ;

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

En matière d'archéologie :

- Code du Patrimoine et notamment son livre V ;
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- Loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

En application du Code du Patrimoine, articles L.531-14 à 16 et R.531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie, 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 et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

Article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage avec ce présent article nécessite, conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, une déclaration préalable pour « h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone centrale composée d'habitat traditionnel

- un **secteur UAa** soumis à des prescriptions architecturales particulières
- un secteur **UAj** identifiant un secteur de jardins à préserver enclavé au centre du village.

La zone **UB**, zone qui correspond aux secteurs d'extension pavillonnaire de la commune.

La zone **UE**, correspondant à une zone réservée aux équipements collectifs.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone d'urbanisation future à court terme sous forme d'opération d'ensemble

La zone **2AU**, zone d'urbanisation future à long terme sous forme d'opération d'ensemble

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

- un **secteur Ah** permettant des évolutions mesurées des constructions existantes non liées à une exploitation agricole

- un **secteur Ap** rendu inconstructible pour des questions de préservation du paysage.

4 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle et forestière strictement protégée, elle comprend :

- un secteur **Nh** permettant des évolutions mesurées des constructions existantes non liées à une exploitation agricole
- un secteur **Ni** soumis à des risques d'inondation

ARTICLE 4 - DÉFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations doivent entraîner un faible écart entre la situation du projet et les règles posées par le PLU.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA** recouvre la partie centrale du village, caractéristique de l'habitat traditionnel de la région.

Les maisons y sont souvent à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu. Les volumes dégagés sont importants, les matériaux employés très souvent traditionnels (pierre, bois, tuiles).

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des bureaux, des équipements et des activités artisanales non nuisantes.

Le permis de démolir est exigé dans cette zone.

Elle comprend :

- le secteur **UAa** identifié pour ses qualités patrimoniales et qui sera donc soumis à des prescriptions architecturales particulières.
- Le secteur **UAj** qui identifie une zone de jardins, enclavée au centre du village, qu'il convient de préserver pour sa qualité environnementale et paysagère

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les campings et le caravanage
- Le stationnement des caravanes isolées de plus de trois mois
- Les équipements sportifs et de loisirs
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés et nécessaires à une occupation admise
- Les constructions à usage agricole nouvelles
- Les entrepôts commerciaux
- La construction de bâtiment à usage industriel
- Le comblement des dolines

Dans le secteur **UAj** sont interdit toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UA 2.

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

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment, à condition que sa destination soit compatible avec la vocation de la zone, dans un délai maximum de 5 ans.
- Les constructions à usage d'activités et de commerces dans la mesure où :
 - o elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone
 - o elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
 - o Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
 - o Leur volume et leur aspect extérieur soit compatibles avec le milieu environnant.

De plus, les occupations et utilisations du sol à proximité du château, de la venelle piétonne, des fontaines, de l'Eglise et de l'ancien presbytère, repérés au titre de l'article L123-1-5 7°, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine ou architecturale de ces secteurs, ni remettre en cause de manière importante l'aspect architecturale, paysager et patrimonial de ces sites eux-mêmes.

Dans le secteur **UAa**, comprenant le site du Château, l'Eglise, le presbytère et la venelle piétonne, les occupations et utilisations du sol admis devront respecter les règles spécifiques liées à l'aspect extérieur des constructions, qui sont précisées dans l'article UA 11.

Dans le secteur **UAj** seuls sont admis les abris de jardin de 10 m² maximum de superficie et à raison d'un par parcelle.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elle doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Ce raccordement est à la charge exclusive du propriétaire.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle
- Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, la part non infiltrée pourra être déversée dans le réseau collecteur. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3 - Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements des réseaux secs seront réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

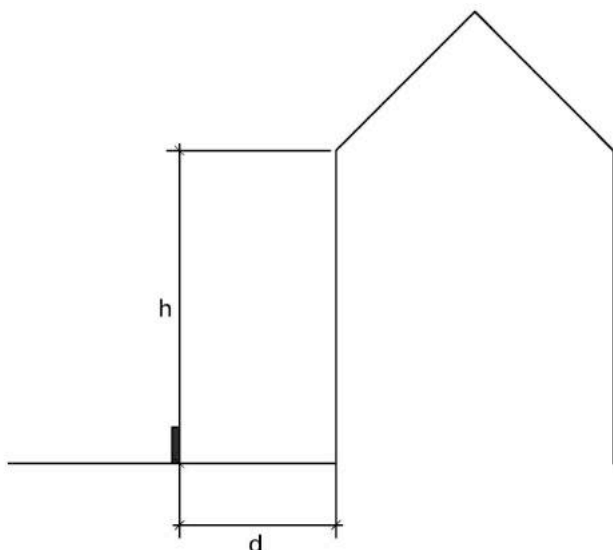
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

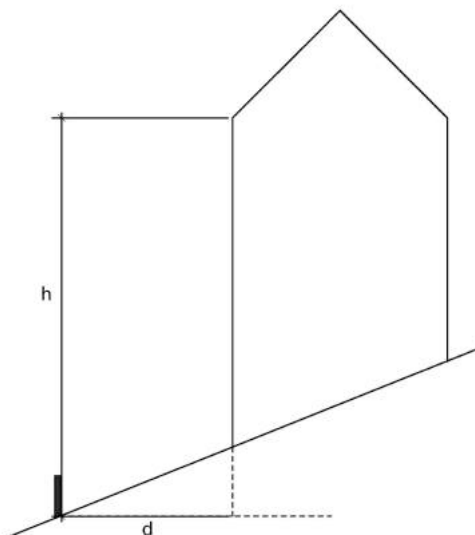
Dans le cas particulier des piscines une distance minimum de 3 m est imposée.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

A moins que le bâtiment à construire ne juxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D=H/2$, minimum 3 m).



⇒ $d > 3$ mètres



⇒ $d > h/2$

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

Les annexes sont autorisées en limite séparative sans débords de toiture sur la parcelle voisine.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages et édification techniques liés aux infrastructures publiques
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction à l'égout des toitures en façade doit être comprise entre les hauteurs respectives des mêmes éléments des deux bâtiments les plus proches.

En tout état de cause la hauteur à l'égout de la toiture ne doit pas excéder : 9 mètres

Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Dans le secteur **UAj** la hauteur est limitée à 2,50 m au faîtage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de disposition réglementaire.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« 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. »

1) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les annexes des habitations, telles que garages, celliers, buanderies ou autres, seront composées autant que possible avec le bâtiment principal et sous le prolongement de son versant de toiture ; dans le cas contraire, la hauteur de celle-ci sera limitée à 2.50 mètres au faîtage.

2) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

Les teintes d'enduits, de menuiserie et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente
- Soit enduite, en respectant le nuancier ci-dessous.



Les coffrets de volets roulants ne doivent dépasser du nu du mur extérieur.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un type de revêtement est interdit.

Dans le secteur UAa et à proximité des éléments repérés au titre de l'article L123-1-5 7°, les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

3) Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. L'emploi des teintes vives est interdit.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites à l'alignement des voies.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,80 m le niveau +0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

La hauteur des clôtures sera de 1.50m au maximum à l'alignement des voies privées ou publiques.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle règlementée. Les clôtures devront être implantées de manière à ne pas créer ou accentuer une gêne à la visibilité de la circulation et notamment aux carrefours.

Les portillons seront traités dans le même ton que la clôture.

En ce qui concerne la venelle piétonne repérée au titre de l'article L 123-1-5 7°, il est souhaité la préservation des murs existants en pierre. Ainsi, le long de la venelle reliant la Rue de la Claire Fontaine et la Rue des Fontaines, l'entretien et la reconstruction des murs existants, est autorisée sous réserve de préserver le caractère architectural initial de ces ouvrages. De plus, un soin devra être apporté aux clôtures dans ce secteur, avec la création à minima de

murs-bahuts en pierres apparentes de 0,50 à 2 mètres. Ce système pourra être doublé d'un grillage noyé ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant pas excéder 2 mètres.

Les constructions à proximité du Château et de l'Eglise, repérées au titre de l'article L 123-1-5 7° en zone UAa, et par ailleurs inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques pour le premier et classés Monument historique pour le second, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4) Les toitures :

Les pentes des toitures devront être proches à celles des constructions existantes les plus voisines.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes rouge ou brun rouge.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

5- Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6- Recherche d'architecture permettant d'atteindre des performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7- Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- maisons individuelles : 1 place de stationnement par logement
- immeubles collectifs : 1 place par logement.

Pour les activités commerciales ou de service à la population, les espaces de stationnement ne sont pas règlementés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

La simplicité de réalisation des espaces verts et le choix des essences locales sont recommandés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UB

La zone **UB** correspond à l'extension pavillonnaire du centre ancien.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements, des bureaux et activités artisanales non nuisantes.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les campings et le caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées de plus de trois mois
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés et nécessaires à une occupation admise
- Les constructions à usage agricole nouvelles,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- La construction de bâtiment à usage industriel
- Le comblement des dolines.

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

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment, à condition que sa destination soit compatible avec la vocation de la zone, dans un délai maximum de 5 ans.
- Les constructions à usage d'activités et de commerces dans la mesure où :
 - o elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone
 - o elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
 - o Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
 - o Leur volume et leur aspect extérieur soit compatibles avec le milieu environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elle doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Ce raccordement est à la charge exclusive du propriétaire.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle
- Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, la part non infiltrée pourra être déversée dans le réseau collecteur. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3 - Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements des réseaux secs seront réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Tous les réseaux secs doivent être établis en souterrain pour les lotissements et les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la voie selon les modalités suivantes :

- RD 14 : 8 m de l'axe
- autres voies : 4 m de l'alignement.

Un recul différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

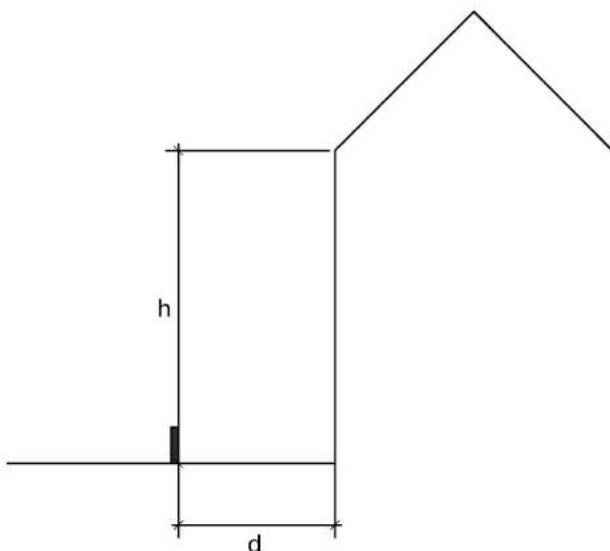
Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

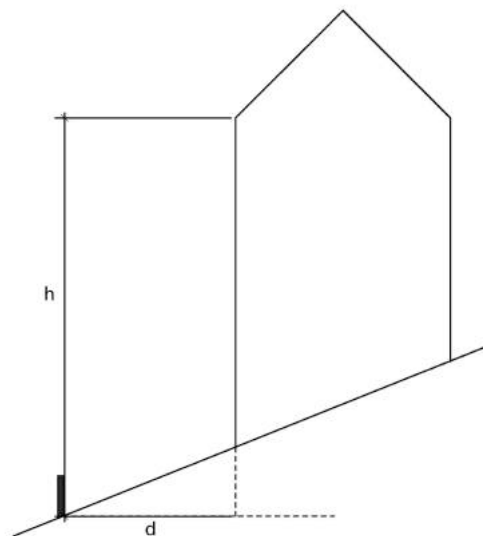
Dans le cas particulier des piscines une distance minimum de 3 m est imposée.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D=H/2$ minimum 3 m).



⇒ $d > 3$ mètres



⇒ $d > h/2$

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

Toutefois :

- la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

- * lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- * lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble
- * lorsque la construction concerne une annexe sans débords de toitures sur la parcelle voisine

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions mesurées en tout point, depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'épave du toit, ne peut dépasser 6 m.

Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de disposition réglementaire.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« 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 présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les annexes des habitations, telles que garages, celliers, buanderies ou autres, seront composées autant que possible avec le bâtiment principal et sous le prolongement de son versant de toiture ; dans le cas contraire, la hauteur de celle-ci sera limitée à 2.50 mètres au faîtage.

2) Eléments de surface :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente
- Soit enduite, en respectant le nuancier ci-dessous.



Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction.

3) Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

Les clôtures à l'alignement seront constituées soit par des haies, soit par tous dispositifs de claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Les clôtures pourront ainsi mixer avantageusement grillage et végétal.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,80 m le niveau +0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

La hauteur des clôtures sera de 1.50m au maximum à l'alignement des voies privées ou publiques.

La hauteur des clôtures sera de 2m au maximum en limite séparative.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle réglementé. Les clôtures devront être implantées de manière à ne pas créer ou accentuer une gêne à la visibilité de la circulation et notamment aux carrefours.

Les portillons seront traités dans le même ton que la clôture.

4) Les toitures :

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes rouge ou brun rouge.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

5- Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6- Recherche d'architecture permettant d'atteindre des performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7- Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- maisons individuelles : 2 places de stationnement par logement dont 1 hors clôture
- immeubles collectifs : 1 place par logement.

- Pour les activités commerciales ou de service à la population :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

La simplicité de réalisation des espaces verts et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement créés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** est une zone réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs, ou aux services publics ou d'intérêt collectif
- Le comblement des dolines.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elle doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Ce raccordement est à la charge exclusive du propriétaire.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle

- Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, la part non infiltrée pourra être déversée dans le réseau collecteur. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3 - Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements des réseaux secs seront réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Tous les réseaux secs doivent être établis en souterrain pour les lotissements et les opérations d'ensemble.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

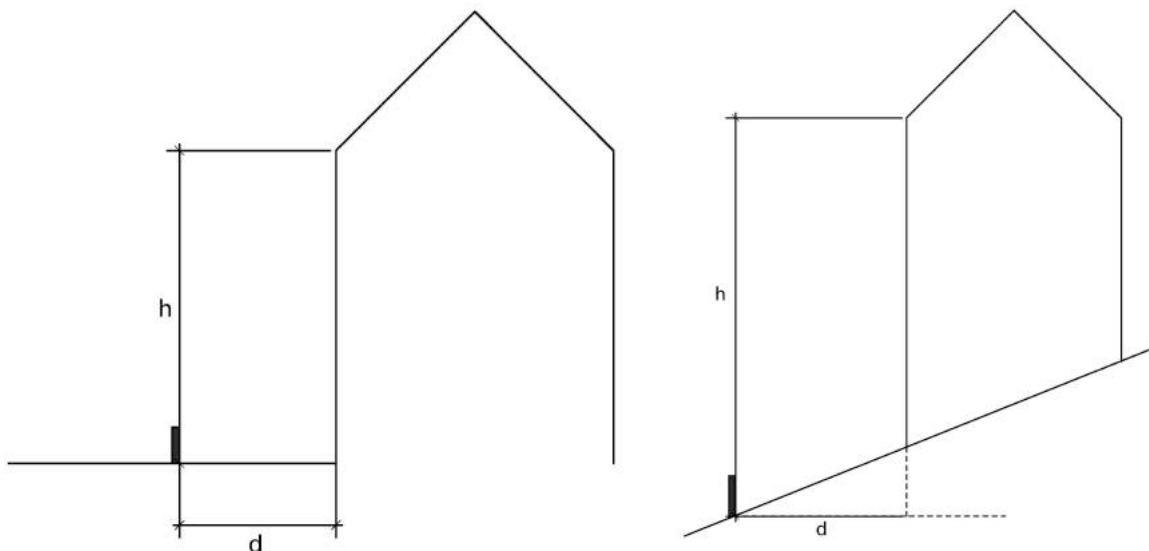
ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à celui-ci, ce retrait devra alors être de 0,50 mètres minimum.

Un recul minimal différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D=H/2$ minimum 3 m).



⇒ $d > 3$ mètres

⇒ $d > h/2$

Toutefois :

- la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

- * lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- * lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum, pour équipements collectifs :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface d'accueil.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

La simplicité de réalisation des espaces verts et le choix des essences locales sont recommandés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement créés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1 AU** est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services, des équipements, des bureaux et des activités artisanales non nuisantes.

L'urbanisation de la zone n'est possible que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble qui respecte les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les campings et le caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées de plus de trois mois
- Les constructions à usage agricole nouvelles,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- La construction de bâtiment à usage industriel,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés et nécessaires à une occupation admise
- Le comblement des dolines.

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

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment, à condition que sa destination soit compatible avec la vocation de la zone, dans un délai maximum de 5 ans.
- Les constructions à usage d'activités et de commerces dans la mesure où :
 - o elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone
 - o elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
 - o Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme,

- soit compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Leur volume et leur aspect extérieur soit compatibles avec le milieu environnant.
- Tout projet devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définis pour le site

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 4°, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la démolition préalable des constructions existantes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elle doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Ce raccordement est à la charge exclusive du propriétaire.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle
- Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, la part non infiltrée pourra être déversée dans le réseau collecteur. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3 - Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordements des réseaux secs seront réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Tous les réseaux secs doivent être établis en souterrain pour les lotissements et les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies en respectant un retrait de 4 m de l'alignement.

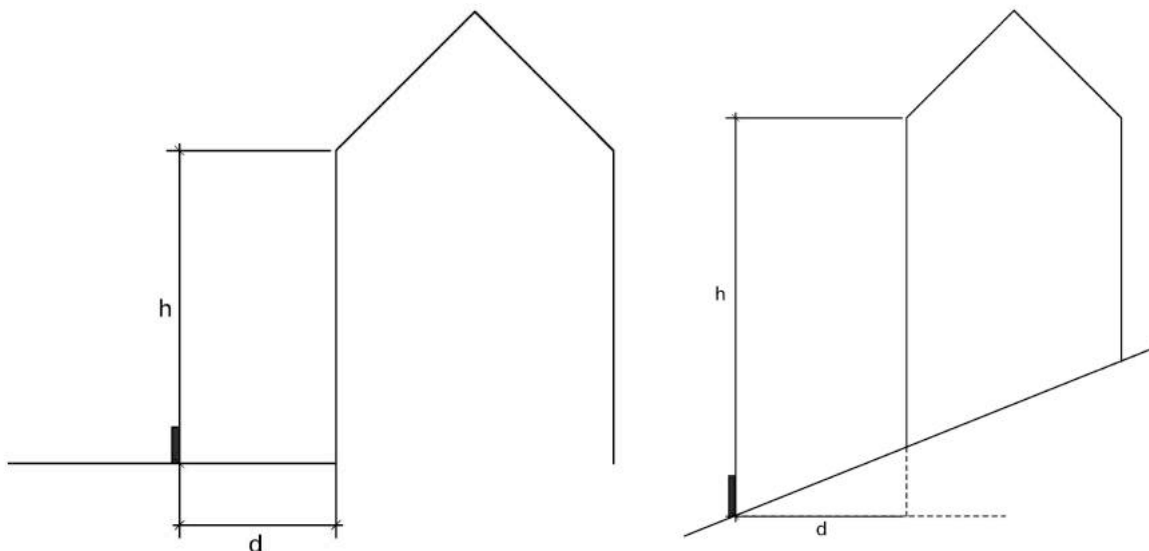
Un recul différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas particulier des piscines une distance minimum de 3 m est imposée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D=H/2$ minimum 3 m).



⇒ $d > 3$ mètres

⇒ $d > h/2$

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

Toutefois :

- la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

- * lorsque les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- * lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble
- * lorsque la construction concerne une annexe sans débords de toitures sur la parcelle voisine

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurées, en tout point depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne peut dépasser 9 mètres

Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de disposition réglementaire.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« 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 présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les annexes des habitations, telles que garages, celliers, buanderies ou autres, seront composées autant que possible avec le bâtiment principal et sous le prolongement de son versant de toiture ; dans le cas contraire, la hauteur de celle-ci sera limitée à 2.50 mètres au faîtage.

2) Eléments de surface :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente
- Soit enduite, en respectant le nuancier ci-dessous.



Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction.

3) Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

Les clôtures à l'alignement seront constituées soit par des haies, soit par tous dispositifs de claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Les clôtures pourront ainsi mixer avantageusement grillage et végétal.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,80 m le niveau +0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

La hauteur des clôtures sera de 1.50m au maximum à l'alignement des voies privées ou publiques.

La hauteur des clôtures sera de 2m au maximum en limite séparative.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle réglementé. Les clôtures devront être implantées de manière à ne pas créer ou accentuer une gêne à la visibilité de la circulation et notamment aux carrefours.

Les portillons seront traités dans le même ton que la clôture.

4) Les toitures :

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes rouge ou brun rouge.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

5- Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6- Recherche d'architecture permettant d'atteindre des performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7- Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- maisons individuelles : 2 places de stationnement par logement dont 1 hors clôture
- immeubles collectifs : 1 place par logement.

- Pour les activités commerciales ou de service à la population :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

La simplicité de réalisation des espaces verts et le choix des essences locales sont recommandés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement créés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **2AU** correspond à des terrains non ou peu équipés réservés à une urbanisation future.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, destinée à recevoir une urbanisation future organisée, sous la forme d'opérations d'ensemble. Ainsi, l'urbanisation de la zone devra respecter les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne sera possible qu'à la suite d'une évolution du document d'urbanisme (révision ou modification).

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

ARTICLE 2AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le futur milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à celui-ci.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à celui-ci.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d’opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** correspond à la zone naturelle de la commune qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole, en raison de la valeur agricole des terrains, et ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

Elle comprend :

- un secteur **Ap** inconstructible pour des questions de préservation du paysage.
- un secteur **Ah** réservé au bâti dispersé pour lequel des évolutions mesurées peuvent être autorisées.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs sauf indications contraires.

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

ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas :

- nécessaires à l'exploitation agricole,
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- autorisées sous conditions en secteur **Ah**.

Dans le secteur **Ap** toute construction est interdite sauf celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs concernés par une zone humide, repérée au plan de zonage, toute construction est interdite.

Le comblement des dolines est interdit.

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

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire à l'exploitation agricole. Cette construction devra être implantée à moins de 100 mètres de la dite exploitation. En tout état de cause, pas plus d'une construction à usage d'habitation ne pourra être autorisée par exploitation y compris pour celles organisées en forme sociétaire. Les annexes aux constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve qu'elles s'implantent à moins de 100 mètres de la dite habitation.

Les nouveaux sièges d'exploitation liés directement à l'agriculture seront implantés à 100 mètres au moins des limites des zones U et AU et de toute habitation d'un tiers.

Une diversification de l'activité des exploitations agricoles existantes, liée directement à l'agriculture, est admise si l'activité d'accueil associée s'implante dans le volume du bâtiment d'exploitation existant.

Dans les secteurs Ah :

Les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Une seule extension sera admise.

Les annexes sont admises, y compris les piscines. L'emprise au sol de ces annexes ne pourra excéder un total de 45 m². Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elle doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, lorsqu'il existe.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en recul de :

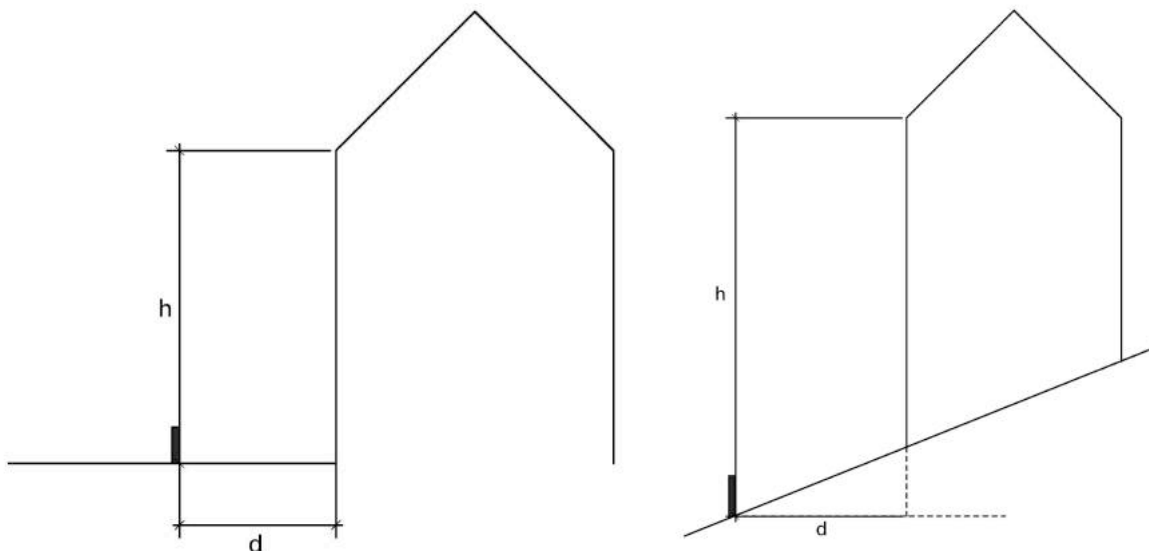
- RD 14 : 25 m de l'axe
- autres voies : 5 m de l'alignement

Un recul différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$, minimum 5 m).



⇒ $d > 5$ mètres

⇒ $d > h/2$

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation mesurée en tout point, depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, est limitée à 6 m.

La hauteur des autres bâtiments n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de disposition réglementaire.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« 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, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les annexes des habitations, telles que garages, celliers, buanderies ou autres, seront composées autant que possible avec le bâtiment principal et sous le prolongement de son versant de toiture ; dans le cas contraire, la hauteur de celle-ci sera limitée à 2.50 mètres au faîtage.

2) Eléments de surface :

Ne sont pas admis :

- Les matériaux brillants
- Les teintes vives

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction. L'emploi des teintes vives est interdit.

3) Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

Les clôtures à l'alignement seront constituées soit par des haies, soit par tous dispositifs de claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Les clôtures pourront ainsi mixer avantageusement grillage et végétal.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,80 m le niveau +0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

La hauteur des clôtures sera de 1.50m au maximum à l'alignement des voies privées ou publiques.

La hauteur des clôtures sera de 2m au maximum en limite séparative.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle règlementé. Les clôtures devront être implantées de manière à ne pas créer ou accentuer une gêne à la visibilité de la circulation et notamment aux carrefours.

Les portillons seront traités dans le même ton que la clôture.

4) Les toitures :

Seront admises :

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes rouge ou brun rouge.
- Les couvertures en tôle prélaquée dont les couleurs sont situées dans la palette des rouges et bruns
- Les toitures métalliques employées sur les constructions nouvelles seront admises à condition qu'elles soient mates et non brillantes.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

5- Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6- Recherche d'architecture permettant d'atteindre des performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7- Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales, formant écran, pourront être exigées pour améliorer l'intégration dans le paysage des bâtiments.

Les boisements marginaux et haies repérés au titre de l'article L123-1-5 7° devront être conservés et correctement entretenus. Aux abords de la voie verte un linéaire planté sera maintenu afin de préserver la qualité paysagère du site.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** recouvre les espaces naturels à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels

Elle comporte les secteurs suivants :

- Un secteur **Ni** concerne les zones inondées de l'Ognon identifié par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de l'Ognon.
- Un secteur **Nh** réservé au bâti dispersé pour lequel des évolutions mesurées peuvent être autorisées.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs sauf indications contraires.

SECTION 1 - 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 prévues à l'article N 2 sont interdites.

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

Sont admis les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- liées à la gestion des massifs forestiers ;
- liées à la découverte touristique des espaces naturels ;
- liées aux sports et loisirs de plein air, s'ils ne comportent pas de bâtiments à usage d'hébergement, d'habitation ou à vocation commerciale ;

dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, la reconstruction après sinistre est admise sans changement de destination dans un délai maximum de 5 ans.

Dans le secteur **Ni** : Toute construction est interdite.

Dans les secteurs **Nh** :

Les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Une seule extension sera admise.

Les annexes sont admises, y compris les piscines. L'emprise au sol de ces annexes ne pourra excéder un total de 45 m². Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elle doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, lorsqu'il existe.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en recul de :

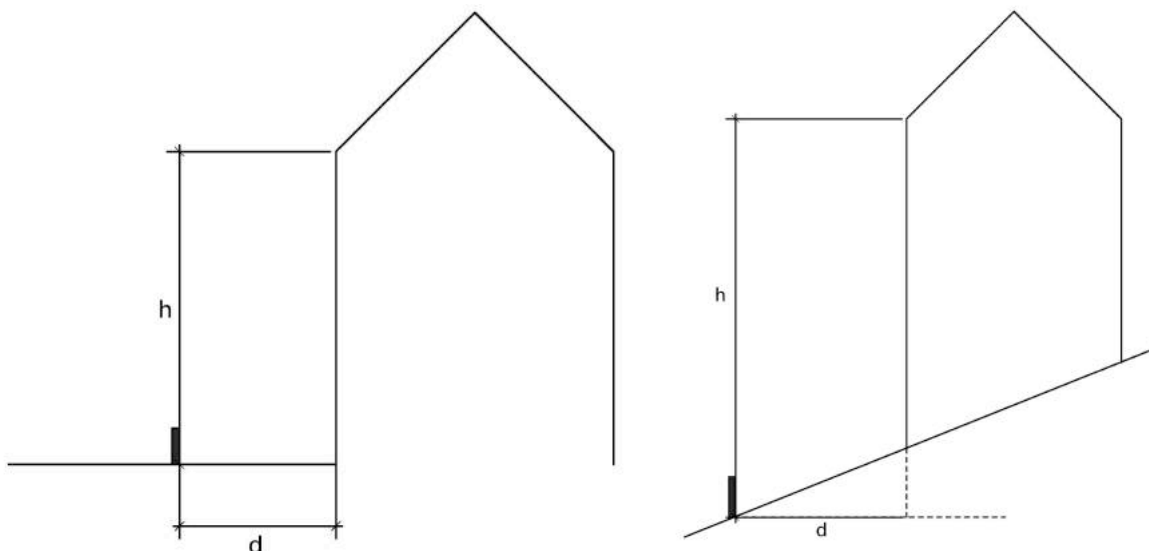
- RD 14 : 25 m de l'axe
- autres voies : 5 m de l'alignement

Un recul différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$, minimum 5 m).



⇒ $d > 5$ mètres

⇒ $d > h/2$

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées, mesurée en tout point, depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 6 m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de disposition réglementaire.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« 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, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les annexes des habitations, telles que garages, celliers, buanderies ou autres, seront composées autant que possible avec le bâtiment principal et sous le prolongement de son versant de toiture ; dans le cas contraire, la hauteur de celle-ci sera limitée à 2.50 mètres au faîtage.

2) Eléments de surface :

Ne sont pas admis :

- Les matériaux brillants
- Les teintes vives

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction. L'emploi des teintes vives est interdit.

3) Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

Les clôtures à l'alignement seront constituées soit par des haies, soit par tous dispositifs de claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Les clôtures pourront ainsi mixer avantageusement grillage et végétal.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,80 m le niveau +0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

La hauteur des clôtures sera de 1.50m au maximum à l'alignement des voies privées ou publiques.

La hauteur des clôtures sera de 2m au maximum en limite séparative.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle règlementé. Les clôtures devront être implantées de manière à ne pas créer ou accentuer une gêne à la visibilité de la circulation et notamment aux carrefours.

Les portillons seront traités dans le même ton que la clôture.

4) Les toitures :

Seront admises :

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes rouge ou brun rouge.
- Les couvertures en tôle prélaquée dont les couleurs sont situées dans la palette des rouges et bruns
- Les toitures métalliques employées sur les constructions nouvelles seront admises à condition qu'elles soient mates et non brillantes.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

5- Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6- Recherche d'architecture permettant d'atteindre des performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7- Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements marginaux, haies et ripisylves repérés au titre de l'article L123-1-5 7° devront être conservés et correctement entretenus.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.