

COMMUNE DE LYONS-LA-FORÊT

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

5

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 12 mars 2010

Arrêté le : 6 septembre 2013

Enquête Publique : du 12/12/2013 au 13/01/2014

Approuvé le : 5 septembre 2014

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	7
Dispositions applicables à la zone UA	8
Dispositions applicables à la zone UB	16
Dispositions applicables à la zone UC	24
Dispositions applicables à la zone UH	32
Dispositions applicables à la zone UL	40
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	46
Dispositions applicables à la zone AUB	47
Dispositions applicables à la zone AUC	54
<u>TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u> ...	61
Dispositions applicables à la zone N	62
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	70
Dispositions applicables à la zone A	71
<u>ANNEXES</u>	78

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LYONS-LA-FORET.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.

En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables les articles L.111-9 et L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UA). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. : UAb).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- la zone UA et son secteur UAb repérés au plan par les indices UA et UAb.
- la zone UB repérée au plan par l'indice UB.
- la zone UC repérée au plan par l'indice UC.
- la zone UH repérée au plan par l'indice UH.
- la zone UL repérée au plan par l'indice UL.

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- la zone AUB et son secteur AUBa repérés au plan par les indices AUB et AUBa.
- la zone AUC repérée au plan par l'indice AUC.

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone N et ses secteurs Nha et Nh repérés au plan par les indices N, Nha et Nh.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE V sont :

- La zone A et ses secteurs Ao et Ah repérés au plan par les indices A, Ao et Ah.

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirés gras.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les

alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme : « 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. »

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE, RESTAURATION DE BATIMENTS ANCIENS

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé.

Article L111-3 (*LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222*)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR

Selon les articles R. 421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 8 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE À PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Selon l'article L. 1-23-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme : « les PLU peuvent 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. »

Selon l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable 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 2° de l'article L. 123-1-5-III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Selon l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III, ».

Une réglementation spécifique peut également être appliquée à ces éléments lors de leurs évolutions.

ARTICLE 9 : CLOTURES

Selon l'article R 421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage la zone (UA, UAb, UB, UC, UH, UL, AU_B, AU_C, N, Nh Nha, A, Ao, Ah) dans laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles les règles pour chaque zone :

Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2 : LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIERES

Section 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 3 ET 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE ET PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 5 : LES CARACTÉRISTIQUES NÉCESSAIRES DES TERRAINS

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DÉJÀ CONSTRUITES OU PROJETÉES SUR LA PARCELLE

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : LES RÈGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS

ARTICLE 12 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 : LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS À PRÉSERVER OU À CRÉER

Section 3. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Section 4. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine dense à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Il s'agit du centre historique bâti autour de la motte féodale, ainsi que des extensions « faubourg du Bout de Bas » et « faubourg de La Rigole », marqués par un bâti ancien aligné sur voie.

Cette zone comprend :

- un secteur UAb qui contient des règles spécifiques (hauteurs, densités) pour les secteurs « faubourg du Bout de Bas » et « faubourg de La Rigole »,
- des secteurs UApc et UAbpc correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable des Trois Moulins.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UA2.2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les aires de manifestations temporaires.
- 1.10. Les aires de jeux, de sports, de loisirs.
- 1.11. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.13. Dans les secteurs UApc et UAbpc, les sous-sols sont interdits.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent

exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).

- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante est autorisée. Dans ce cas, les articles 5 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.6. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment commerces alimentaires) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet) conformément au Code de la Santé publique.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain, permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2. Des implantations en retrait peuvent être autorisées, avec un minimum de 5 mètres de l'emprise publique lorsqu'un mur ou un muret est construit en alignement afin de prolonger l'alignement existant sur cette voie.
- 6.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rue de la Libération sur la partie de la rue concernée par la protection des haies existantes. Dans ce secteur, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimum de 5 mètres des voies.
Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 6.4. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de la Lieure et des ses bras. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 7.2. L'implantation sur limites séparatives est possible :
 - si la construction s'adosse à un mur ou à une construction existante sur limite séparative,
 - ou si la hauteur sur limites séparatives n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés, à condition de, soit se mettre en limites séparatives, soit ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

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

- 8.1. Les constructions nouvelles qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale de la parcelle en zone UA et 50% en secteur UAb.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- pour les constructions à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier,
 - en zone UA : à 9 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+2+C non aménageable (voir en annexes), à 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses,
 - en secteur UAb : à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit 3 niveaux habitables maximum, soit au maximum R+1+C aménagé (voir en annexes),
 - pour les constructions à usage autre que d'habitation (équipements collectifs, commerces, artisanat, services ou bureaux), 7 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, dépendances, remises ou assimilés) est fixée à 5 mètres au faitage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone en utilisant des matériaux de même nature que ceux des constructions existantes dans la zone.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les buttes artificielles sont interdites.
- 11.4. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).
- 11.5. Les garages en sous-sols sont déconseillés en raison de la nappe phréatique affleurant.
- 11.6. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit teinté dans la masse (à la chaux ou enduit gratté fin) ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.8. Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

- 11.9. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.10. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés) sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.
- 11.11. Pour les fenêtres des constructions à vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier, elles devront être plus hautes que large et présenter un aspect à plusieurs carreaux.
- 11.12. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même nature. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.13. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.
- 11.14. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m²), en ardoises posées à pureau droit ou en chaume. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.15. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits. Lorsque les égouts du toit sont réalisés en zinc, ce dernier doit être teinté.
- 11.16. ~~Pour les vérandas~~, les toitures pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.18. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions donnant sur rue. Pour les constructions ne donnant pas sur rue, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1 et dans les cas suivants :
- Sur 100 % de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - Sur 20% au plus de la toiture si celle-ci n'est pas végétalisée. Dans ce cas, la construction ne pourra comporter d'ouverture donnant directement sur cette toiture-terrasse.
- 11.19. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.20. Les châssis de toit devront être encastrés, de couleur noire et seront de taille plus haute que large. Les châssis de toit à tabatière seront à meneau central. En cas de remplacement des fenêtres de toit avec crémaillère (dit à tabatière ou tabatière) sur des constructions anciennes, celles-ci ne pourront être remplacées que par des fenêtres de toit dont la taille est inférieure ou égale à 55x78.
- 11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis, lucarne-pignon, à jouées galbées, en trapèze ou rampante à jouées biaises, rentrante ou à jouées rentrantes, à gâble (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

- 11.22. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,80 mètres sur les voies.

11.23. Les seuls types de clôture admis sont :

- les murs pleins en pierres, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- grillages sur les limites séparatives uniquement, doublées de haies vives d'essences locales ;
- lices sur les limites séparatives uniquement, doublées de haies vives d'essences locales ;
- les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes).

Divers

Citernes

11.24. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
- pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
 - enseignement second degré : 3 places par classe ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme. En particulier, les murs anciens devront être entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature. Le remblai des mares est interdit.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé :
- en zone UA :
 - à 2 pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² ;
 - à 1 pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² ;
 - en secteur UAb : à 0,50.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

16. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine périphérique de moyenne à faible densité, à vocation principale d'habitat et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Il s'agit des extensions anciennes organisées dans le prolongement du centre ancien et marquées par un bâti généralement en retrait des voies : Clos Auzoux, La Justice, haut de la Grosse Jeanne et extrémité du Bout de Bas.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UB2.2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les aires de manifestations temporaires.
- 1.10. Les aires de jeux, de sports et de loisirs
- 1.11. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.12. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.13. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante est autorisée. Dans ce cas, les articles 5 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.8. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment commerces alimentaires) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UB5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Les terrains, issus ou non d'une division pour création de nouvelles parcelles, devront avoir une superficie au minimum égale à 1200 m² dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ces secteurs.
- 5.2. Pour les constructions existantes dont le terrain d'assiette est inférieur à 1200 m², les constructions d'annexes, les extensions, les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre sont autorisées, dans la limite des densités autorisées dans la zone (articles 9 et 14).

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit à la limite d'emprise des voies pour celles à vocation d'activités et d'équipements collectifs ;
 - soit en retrait de la limite d'emprise des voies pour tout type de constructions avec un minimum de 5 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 6.2. Pour les constructions existantes à vocation d'habitat ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.
- 6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de la Lieure et de ses bras. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés.
- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

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

- 8.1. Les constructions nouvelles qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 30% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. Les bâtiments annexes des habitations ne pourront à eux seuls dépasser 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- à 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit au maximum R+C aménageable (voir en annexes),
 - à 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum sous-sol + R,
 - pour les constructions à usage d'équipements collectifs ou de service public : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 5 mètres au faitage.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Elles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone en utilisant des matériaux de même nature que ceux des constructions existantes dans la zone.
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Sur les terrains en pente (10% et plus), des adaptations peuvent être autorisées dans la limite de 1 mètre maximum. Les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).
- 11.5. Les buttes artificielles sont interdites.
- 11.6. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit teinté dans la masse (à la chaux ou enduit gratté fin) ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.

- 11.8. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.9. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.10. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés) sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.
- 11.11. Pour les fenêtres des constructions à vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier, elles devront être plus hautes que large et présenter un aspect à plusieurs carreaux.
- 11.12. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même nature. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.13. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.
- 11.14. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m²), en ardoises posées à pureau droit ou en chaume. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.15. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits. Lorsque les égouts du toit sont réalisés en zinc, ce dernier doit être teinté.
- 11.16. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.18. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions donnant sur rue. Pour les constructions ne donnant pas sur rue, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1 et dans les cas suivants :
- Sur 100 % de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - Sur 20% au plus de la toiture si celle-ci n'est pas végétalisée. Dans ce cas, la construction ne pourra comporter d'ouverture donnant directement sur cette toiture-terrasse.
- 11.19. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques, excepté le bac acier laqué pour les annexes si la couleur est en harmonie avec la couverture de la construction principale ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.20. Pour les constructions d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics, est également autorisé l'emploi de bac acier laqué.
- 11.21. Les châssis de toit devront être encastrés, de couleur noire et seront de taille plus haute que large. En cas de remplacement des fenêtres de toit avec crémaillère (dit à tabatière ou tabatière) sur des constructions anciennes, celles-ci ne pourront être remplacées que par des fenêtres de toit dont la taille est inférieure ou égale à 55x78.
- 11.22. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis, lucarne-pignon, à jouées galbées, en trapèze ou rampante à jouées biaisées, rentrante ou à jouées rentrantes, à gâble (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

- 11.23. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,80 mètres sur les voies.
- 11.24. Les seuls types de clôture admis sont :
- Les murs pleins en pierres, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
 - Les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
 - Les grillages sur les limites séparatives uniquement, doublées de haies vives d'essences locales ;
 - Les lices sur les limites séparatives uniquement, doublées de haies vives d'essences locales ;
 - les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes).

Divers

- 11.25. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
 - enseignement second degré : 3 places par classe ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 40% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (haies constituées d'essences locales : voir annexes) est obligatoire sur les limites.
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
 - 0,20 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,40 pour les autres types de constructions.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

REGLEMENT

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine périphérique de moyenne à faible densité, à vocation principale d'habitat.

Il s'agit des extensions urbaines plus récentes, excentrées du centre ancien et marquées par un bâti en général en retrait des voies : La Cuette, Le Clos de la Forêt, La Fontaineresse, Le Val Soret.

Cette zone comprend des secteurs de ruissellements des eaux pluviales (axe + zone d'expansion) où toute construction nouvelle est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UC2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UC2.2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les aires de manifestations temporaires.
- 1.10. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.11. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.13. En secteurs de ruissellement des eaux pluviales, toutes nouvelles constructions ou installations.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante est autorisée. Dans ce cas, les articles 5 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.5. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
 - les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes situées dans ces secteurs : les adaptations, réfections, rénovations, extensions à condition de ne pas se rapprocher de l'axe de ruissellement, changements de destination à vocation d'artisanat ou de tourisme, reconstructions après sinistre si le sinistre n'est pas dû à une inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.8. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

4.4. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment commerces alimentaires) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable

Assainissement eaux pluviales

4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, ...).

4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UC5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de la Lieure et des ses bras. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites des EBC : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés, à condition de, soit se mettre en limites séparatives, soit ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

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

- 8.1. Les constructions nouvelles qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 25% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. Les bâtiments annexes des habitations ne pourront à eux seuls dépasser 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- à 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit au maximum R+C aménagé (voir en annexes),
 - à 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum sous-sol + R.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 5 mètres au faitage.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Les constructions nouvelles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone.
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Sur les terrains en pente (10% et plus), des adaptations peuvent être autorisées dans la limite de 1 mètre maximum. Les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).
- 11.5. Les buttes artificielles sont interdites.
- 11.6. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.8. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.9. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;

- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.10. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés) sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.
- 11.11. Pour les fenêtres des constructions à vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier, elles devront être plus hautes que large et présenter un aspect à plusieurs carreaux.
- 11.12. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même nature. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.13. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.
- 11.14. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises posées à pureau droit ou en chaume. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.15. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits. Lorsque les égouts du toit sont réalisés en zinc, ce dernier doit être teinté.
- 11.16. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.18. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions donnant sur rue. Pour les constructions ne donnant pas sur rue, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1 et dans les cas suivants :
- Sur 100 % de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - Sur 20% au plus de la toiture si celle-ci n'est pas végétalisée. Dans ce cas, la construction ne pourra comporter d'ouverture donnant directement sur cette toiture-terrasse.
- 11.19. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques, excepté le bac acier laqué pour les annexes si la couleur est en harmonie avec la couverture de la construction principale ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.20. Pour les constructions d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics, est également autorisé l'emploi de bac acier laqué.
- 11.21. Les châssis de toit devront être encastrés, de couleur noire et seront de taille plus haute que large. En cas de remplacement des fenêtres de toit avec crémaillère (dit à tabatière ou tabatière) sur des constructions anciennes, celles-ci ne pourront être remplacées que par des fenêtres de toit dont la taille est inférieure ou égale à 55x78.
- 11.22. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis, lucarne-pignon, à jouées galbées, en trapèze ou rampante à jouées biaisées, rentrante ou à jouées rentrantes, à gâble (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

- 11.23. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,80 mètres sur les voies.
- 11.24. Les seuls types de clôture admis sont :
- Les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
 - Les grillages sur les limites séparatives uniquement, doublées de haies vives d'essences locales ;
 - Les lices sur les limites séparatives uniquement, doublées de haies vives d'essences locales ;
 - les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes).

Divers

- 11.25. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
 - enseignement second degré : 3 places par classe ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (haies constituées d'essences locales : voir annexes) est obligatoire sur les limites.
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
 - 0,20 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,40 pour les autres types de constructions.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

REGLEMENT

ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de hameaux de moyenne à faible densité, à vocation principale d'habitat.
Il s'agit des hameaux des Taisnières et de l'Essart Mador où s'est développé un habitat diffus.

Cette zone comprend des secteurs de ruissellements des eaux pluviales (axe + zone d'expansion) où toute construction nouvelle est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UH2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UH2.2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les aires de manifestations temporaires.
- 1.10. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.11. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.13. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en UH2.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante est autorisée. Dans ce cas, les articles 5 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.5. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés :
- les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes situées dans ces secteurs : les adaptations, réfections, rénovations, extensions à condition de ne pas se rapprocher de l'axe de ruissellement, changements de destination à vocation d'artisanat ou de tourisme, reconstructions après sinistre si le sinistre n'est pas dû à une inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.8. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UH4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

- 4.4. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment commerces alimentaires) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, ...).

- 4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UH5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les terrains issus ou non d'une division pour création de nouvelles parcelles doivent avoir une superficie au minimum égale à 1000 m² afin de permettre le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement autonome.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés à protéger et à conserver (forêt de Lyons). Cette règle ne s'applique pas à l'EBC à créer « haie champêtre ». Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation minimum de 20 m des EBC, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites des EBC : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

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

- 8.1. Les constructions nouvelles qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 25% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. Les bâtiments annexes des habitations ne pourront à eux seuls dépasser 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- à 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit au maximum R+C aménagé (voir en annexes),
 - à 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum sous-sol + R.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 5 mètres au faitage.

ARTICLE UH11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Les constructions nouvelles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone.
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Les buttes artificielles sont interdites.
- 11.5. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.6. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.8. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.9. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.10. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés) sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.

- 11.11. Pour les fenêtres des constructions à vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier, elles devront être plus hautes que large et présenter un aspect à plusieurs carreaux.
- 11.12. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante. Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même nature. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.13. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.
- 11.14. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises posées à pureau droit ou en chaume. Pour les annexes, elles pourront également être réalisées par des matériaux similaires de teinte et d'aspect.
- 11.15. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits. Lorsque les égouts du toit sont réalisés en zinc, ce dernier doit être teinté.
- 11.16. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.18. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions donnant sur rue. Pour les constructions ne donnant pas sur rue, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1 et dans les cas suivants :
- Sur 100 % de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - Sur 20% au plus de la toiture si celle-ci n'est pas végétalisée. Dans ce cas, la construction ne pourra comporter d'ouverture donnant directement sur cette toiture-terrasse.
- 11.19. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques, excepté le bac acier laqué pour les annexes si la couleur est en harmonie avec la couverture de la construction principale ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.20. Les châssis de toit devront être encastrés, de couleur noire et seront de taille plus haute que large. En cas de remplacement des fenêtres de toit avec crémaillère (dit à tabatière ou tabatière) sur des constructions anciennes, celles-ci ne pourront être remplacées que par des fenêtres de toit dont la taille est inférieure ou égale à 55x78.
- 11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis, lucarne-pignon, à jouées galbées, en trapèze ou rampante à jouées biaisées, rentrante ou à jouées rentrantes, à gâble (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

- 11.22. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,80 mètres sur les voies.
- 11.23. Les seuls types de clôture admis sont :
- Sur le domaine public : les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes) ;
 - Sur les limites séparatives :
 - les grillages, doublés de haies vives d'essences locales ;
 - les lices, doublées de haies vives d'essences locales ;
 - les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes).

Divers

- 11.24. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
 - enseignement second degré : 3 places par classe.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (haies constituées d'essences locales : voir annexes) est obligatoire sur les limites ;
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
- 0,20 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,40 pour les autres types de constructions.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UH 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UH 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

REGLEMENT

ZONE UL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine du secteur de Saint-Paul destinée à accueillir des activités à vocation de loisirs, sports, culture et de tourisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UL2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières, industrielles et d'entrepôts.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles autorisées en UL2.2.
- 1.5. Les constructions à vocation d'habitat ou hôtelière, sauf celles autorisées en UL2.3.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue ou ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions et installations liées à des activités sportives, de loisirs, culturelles et touristiques, ainsi que celles à vocation d'activités commerciales et de services liées à ces précédentes activités déjà présentes dans la zone.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante est autorisée. Dans ce cas, les articles 5 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.6. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment commerces alimentaires) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UL 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Pas de prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de la Lieure et de ses bras. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 7.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Les constructions nouvelles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone.
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Les buttes artificielles sont interdites.

Aspect des façades

- 11.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.6. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.7. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.8. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés) sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.
- 11.9. Pour les fenêtres des constructions à vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier, elles devront être plus hautes que large et présenter un aspect à plusieurs carreaux.

Les toitures

- 11.10. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm. Elles seront réalisées en tuiles, en ardoises posées à pureau droit, en chaume, en roseaux. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits. Lorsque les égouts du toit sont réalisés en zinc, ce dernier doit être teinté.
- 11.11. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.12. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.13. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions donnant sur rue. Pour les constructions ne donnant pas sur rue, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1 et dans les cas suivants :
- Sur 100 % de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - Sur 20% au plus de la toiture si celle-ci n'est pas végétalisée. Dans ce cas, la construction ne pourra comporter d'ouverture donnant directement sur cette toiture-terrasse.
- 11.14. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques,
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.15. Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, est également autorisé l'emploi de bac acier laqué.

Les clôtures

- 11.16. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,80 mètres sur les voies.
- 11.17. Les seuls types de clôture admis sont :
- Sur le domaine public : les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes) ;
 - Sur les limites séparatives :
 - les grillages, doublés de haies vives d'essences locales ;
 - les lices, doublées de haies vives d'essences locales ;
 - les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes).

Divers

- 11.18. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
 - pour les constructions à usage de services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UL13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (haies constituées d'essences locales : voir annexes) est obligatoire sur les limites.
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UL 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UL 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT

ZONE AUB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante. La zone AUB concerne les extensions Est du bourg, soit les secteurs de La Rigole et du Clos des Tilleuls. Elle comporte un secteur AUBa qui correspond à l'extension Ouest du Clos Auzoux.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux.
- 1.7. Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les aires de manifestations temporaires.
- 1.11. Les aires de jeux, de sports et de loisirs
- 1.12. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.13. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.14. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
 - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et à la condition expresse qu'elle(s) ne remette(ent) pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins, dépendances, locaux techniques, verrières, ...).
 - 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Sur le secteur de la Rigole, les accès directs sont interdits sur la RD321.
- 3.3. Sur le secteur AUBa, les accès directs sont interdits sur le chemin rural n°13.
- 3.4. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.5. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.6. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.7. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.8. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.9. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.10. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, ...).
- 4.4. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs. Le rejet des eaux pluviales vers une béttoire ou un puisard est strictement interdit afin de protéger la qualité de la ressource en eau.

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Les terrains, issus ou non d'une division pour création de nouvelles parcelles, devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 25 mètres à La Rigole et d'au moins 30 mètres au Clos des Tilleuls.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 6 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés, 20 m minimum en secteur AUBa.
- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

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

- 8.1. Les constructions nouvelles qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 30% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. Les bâtiments annexes des habitations ne pourront à eux seuls dépasser 5% de la superficie du terrain

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- à 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit au maximum R+C aménageable (voir en annexes),
 - à 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum sous-sol + R,
- 10.3. La hauteur maximale des annexes (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 5 mètres au faitage.

ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Elles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone en utilisant des matériaux de même nature que ceux des constructions existantes dans le centre du village : pans de bois, pierre, briques (en encadrements et/ou en appuis de fenêtres, en seuils de portes, voire en soubassements, bandeaux, corniches).
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Sur les terrains en pente (10% et plus), des adaptations peuvent être autorisées dans la limite de 1 mètre maximum. Les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).
- 11.5. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.6. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.7. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.8. Sont interdits :
 - toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.9. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés) sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.
- 11.10. Pour les fenêtres des constructions à vocation d'habitat, elles devront être plus hautes que large et présenter un aspect à plusieurs carreaux.
- 11.11. Dans le secteur AUBa :
 - les soubassements en brique ou pierre naturelle sont obligatoires ;
 - la présence de colombage en bois massif est imposée sur une partie ou la totalité des façades hors soubassement ;
 - la disposition des ouvertures et percements en façade devront respecter l'harmonie des constructions environnantes. Pour les bâtiments à usage d'habitation, ils devront être de proportion rectangulaire verticale.

Les toitures

- 11.12. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.
- 11.13. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m²), en ardoises posées à pureau droit ou en chaume. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.14. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits. Lorsque les égouts du toit sont réalisés en zinc, ce dernier doit être teinté.
- 11.15. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

- 11.16. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.17. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions visibles de la rue.
- 11.18. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques, excepté le bac acier laqué pour les annexes si la couleur est en harmonie avec la couverture de la construction principale ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.19. Pour les constructions d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics, est également autorisé l'emploi de bac acier laqué.
- 11.20. Les châssis de toit devront être encastrés, de couleur noire et seront de taille plus haute que large.
- 11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis, lucarne-pignon, à jouées galbées, en trapèze ou rampante à jouées biaisées, rentrante ou à jouées rentrantes, à gâble (voir en annexes celles autorisées).
- 11.22. Dans le secteur AUBa :
- les couvertures des constructions principales et leurs dépendances seront impérativement réalisées en ardoise naturelle 22x33 posées à pureau droit ;
 - la ligne supérieure des « chiens assis » doit être située à moins de 30 cm en dessous du faitage ;
 - les portes de garage devront être réalisées en bois, en métal à cassette, en métal à rainures larges ;
 - les abris de jardin sont autorisés aux conditions suivantes :
 - emprise au sol inférieur ou égale à 15 m² ;
 - implantation à plus de 15 m de la façade sur rue.

Les clôtures

- 11.23. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,80 mètres sur les voies.
- 11.24. Les seuls types de clôture admis sont :
- les grillages sur les limites séparatives uniquement, doublées de haies vives d'essences locales ;
 - les haies vives sur limite de voie doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes).
- 11.25. Dans le secteur AUBa :
- les clôtures des de façade et d'arrière doivent être constituées en grillage maille simple torsion plastifié vert sur poteaux fer de même ton. Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie champêtre pour la clôture de façade.
 - Tout soubassement de clôture est interdit.
 - Les portails seront en bois ajouré à claire voie et de forme simple, avec des piliers en bois massif 20x20 ou en briques 55x55.

Divers

- 11.26. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent être enterrées. Les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive.
- 11.27. Dans le secteur AUBa, les antennes hertziennes doivent obligatoirement être localisées à l'intérieur du bâtiment et les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (haies constituées d'essences locales : voir annexes) est obligatoire sur les limites.
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
 - 0,20 pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes,
 - 0,40 pour les autres constructions et leurs annexes.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE AUB 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE AUB 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

REGLEMENT

ZONE AU_c

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir l'extension future du hameau du Val Soret pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUC2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux.
- 1.7. Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les aires de manifestations temporaires.
- 1.11. Les aires de jeux, de sports et de loisirs
- 1.12. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.13. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.14. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE AUc2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
 - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardins, dépendances, locaux techniques, verrières, ...).
 - 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- 3.8. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs. Le rejet des eaux pluviales vers une bétouille ou un puisard est strictement interdit afin de protéger la qualité de la ressource en eau.

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUc 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Les terrains, issus ou non d'une division pour création de nouvelles parcelles, devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 30 mètres.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 6 mètres. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés à protéger et à conserver (forêt de Lyons). Cette règle ne s'applique pas à l'EBC à créer « haie champêtre ».
- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

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

- 8.1. Les constructions nouvelles qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 25% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. Les bâtiments annexes des habitations ne pourront à eux seuls dépasser 5% de la superficie du terrain

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- à 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit au maximum R+C aménageable (voir en annexes),
 - à 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum sous-sol + R,
- 10.3. La hauteur maximale des annexes (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 5 mètres au faitage.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Elles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone en utilisant des matériaux de même nature que ceux des constructions existantes dans le centre du village : pans de bois, pierre, briques (en encadrements et/ou en appuis de fenêtres, en seuils de portes, voire en soubassements, bandeaux, corniches).
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Sur les terrains en pente (10% et plus), des adaptations peuvent être autorisées dans la limite de 1 mètre maximum. Les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel (voir en annexes).
- 11.5. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.6. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.7. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.8. Sont interdits :
 - toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.9. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés) sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.
- 11.10. Pour les fenêtres des constructions à vocation d'habitat, elles devront être plus hautes que large et présenter un aspect à plusieurs carreaux.

Les toitures

- 11.11. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.
- 11.12. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises posées à pureau droit ou en chaume. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.13. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits. Lorsque les égouts du toit sont réalisés en zinc, ce dernier doit être teinté.
- 11.14. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.15. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.16. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions visibles de la rue.
- 11.17. Sont interdits :
 - l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques, excepté le bac acier laqué pour les annexes si la couleur est en harmonie avec la couverture de la construction principale ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.18. Pour les constructions d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics, est également autorisé l'emploi de bac acier laqué.

- 11.19. Les châssis de toit devront être encastrés, de couleur noire et seront de taille plus haute que large.
- 11.20. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis, lucarne-pignon, à jouées galbées, en trapèze ou rampante à jouées biaisées, rentrante ou à jouées rentrantes, à gâble (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

- 11.21. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,80 mètres sur les voies.
- 11.22. Les seuls types de clôture admis sont :
- les grillages sur les limites séparatives uniquement, doublées de haies vives champêtres (charmille, bourdaine, noisetier et hêtre seuls autorisés) ;
 - les haies vives sur limite de voie doublées ou non de grillages. Elles seront champêtres (charmille, bourdaine, noisetier et hêtre seuls autorisés).

Divers

- 11.23. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent être enterrées. Les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive.

ARTICLE AUC 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.1. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.

ARTICLE AUC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagées en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété. Ils devront être plantés d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 200 m² de terrain.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. La constitution de haies champêtres (haies constituées au choix de charmilles, bourdaine, noisetier, hêtres) est obligatoire sur les limites Nord, Sud et Est de la zone. Sur les limites séparatives intérieures de la zone, les haies autorisées devront être également champêtres.
- 13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
- 0,20 pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes,
 - 0,40 pour les autres constructions et leurs annexes.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE AUC 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE AUC 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

16. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée de secteurs qui, pour la plupart, doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend aussi des secteurs bâtis, desservis par des équipements. Il s'agit des secteurs :

- Nha correspondant au domaine de Saint-Paul, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où l'activité d'hôtellerie-restauration, réceptions-séminaires est autorisée ;
- Nh, à vocation d'habitat, où les évolutions des constructions existantes sont autorisées.

La zone N comprend également :

- des secteurs Npc et Nhbvpc correspondant au périmètre rapproché du captage d'eau potable des Trois Moulins où les sous-sols sont interdits ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières ;
- des secteurs (axe + zone d'expansion) de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en N2.
- 1.3. En secteurs de ruissellement des eaux pluviales, toutes nouvelles constructions ou installations qui ne seraient pas autorisées en N2.
- 1.4. Le remblai des mares, identifiées comme éléments du paysage et du patrimoine à protéger (article L.123-1-5-III al.2), est interdit.
- 1.5. Dans les secteurs Npc et NHbvpc, les sous-sols sont interdits.

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

Sous réserve que ces occupations ou utilisations du sol ne soient pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (en particulier pour les sites inventoriés Natura 2000).

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires aux services publics ou liées à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, etc...) et 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, et à l'intérêt écologique de la zone.
- 2.4. Les aires de manifestations temporaires ou de stationnement.
- 2.5. En secteur Nh, pour les constructions existantes : la construction d'annexes, les adaptations, réfections, rénovations, reconstructions après sinistre, extensions, les changements de destination à usage d'habitat, d'artisanat ou de services de proximité (travail à domicile, professions libérales, ...). En précisant que dans le sous secteur Nhbv, les annexes ou extensions sont limitées à 30 m² maximum d'emprise au sol.

- 2.6. En secteur Nha, à la condition que les constructions soient compatibles avec le maintien du caractère rural et naturel du secteur, sont également autorisées :
- les constructions à usage hôtelier, de restauration, de réceptions-séminaires et leurs annexes (locaux techniques, habitations liées et nécessaires au gardiennage, à la surveillance, à l'entretien et la direction),
 - pour les constructions existantes :
 - la construction d'annexes, les adaptations, réfections, rénovations, extensions, reconstructions après sinistre,
 - les changements de destination à vocation d'habitat,
 - les changements de destination à vocation de services, d'artisanat, et leurs annexes, sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins, et pour celles soumises au régime d'installations classées, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.7. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante est autorisée. Dans ce cas, les articles 5 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.8. Pour les éléments bâtis classés au L.123-1-5-III alinéa 2 C.U., un rayon de 50 m autour de ces bâtiments est inconstructible, exceptés pour des extensions de ces mêmes bâtiments.
- 2.9. Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les annexes et les extensions.
- 2.10. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés :
- les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes situées dans ces secteurs : les adaptations, réfections, rénovations, extensions à condition de ne pas se rapprocher de l'axe de ruissellement, reconstructions après sinistre si le sinistre n'est pas dû à une inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. En secteurs Nha et Nh, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

- 3.8. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE N 4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
 - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. En secteur Nha, les terrains, issus ou non d'une division pour création de nouvelles parcelles, devront avoir une superficie au minimum égale à 1 500 m² dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ce secteur.
- 5.2. En secteur Nh, à défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 6 mètres minimum des autres voies.
Ces distances peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, reconstructions après sinistre, adaptations, rénovations, réfections et les extensions.
- 6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges de la Lieure et de ses bras. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des EBC : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.
- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres en zone N et 3 mètres en zones Nh et Nha. Ces distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

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

- 8.1. Les constructions nouvelles qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- à 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit au maximum R+C aménagé (voir en annexes),
 - à 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum sous-sol + R.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 5 mètres au faitage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement, aménagement des abords

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Les constructions nouvelles devront respecter le style traditionnel du village et prévoir une architecture s'incorporant harmonieusement dans l'ensemble de la zone.
- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.4. Les buttes artificielles sont interdites.
- 11.5. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.6. Afin de préserver l'environnement immédiat des éléments bâtis classés au L.123-1-5 alinéa 7 C.U., un rayon de 50 m autour de ces bâtiments est inconstructible, exceptés pour des extensions de ces mêmes bâtiments.

Aspect des façades

- 11.7. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.8. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.9. Sont interdits :
 - toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.10. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés) sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.
- 11.11. Pour les fenêtres des constructions à vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier, elles devront être plus hautes que large et présenter un aspect à plusieurs carreaux.
- 11.12. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.
Pour les éléments bâtis classés au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.13. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm.
- 11.14. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises posées à pureau droit ou en chaume. Pour les annexes, elles pourront également être réalisées par des matériaux similaires de teinte et d'aspect.
- 11.15. Les égouts du toit en matière polymère sont interdits. Lorsque les égouts du toit sont réalisés en zinc, ce dernier doit être teinté.
- 11.16. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

- 11.18. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions donnant sur rue. Pour les constructions ne donnant pas sur rue, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1 et dans les cas suivants :
- Sur 100 % de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - Sur 20% au plus de la toiture si celle-ci n'est pas végétalisée. Dans ce cas, la construction ne pourra comporter d'ouverture donnant directement sur cette toiture-terrasse.
- 11.19. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques, excepté le bac acier laqué pour les annexes si la couleur est en harmonie avec la couverture de la construction principale ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- 11.20. Les châssis de toit devront être encastrés, de couleur noire et seront de taille plus haute que large. En cas de remplacement des fenêtres de toit avec crémaillère (dit à tabatière ou tabatière) sur des constructions anciennes, celles-ci ne pourront être remplacées que par des fenêtres de toit dont la taille est inférieure ou égale à 55x78.
- 11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites : retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis, lucarne-pignon, à jouées galbées, en trapèze ou rampante à jouées biaisées, rentrante ou à jouées rentrantes, à gâble (voir en annexes celles autorisées).

Les clôtures

- 11.22. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres en limites séparatives et 1,80 mètres sur les voies.
- 11.23. Les seuls types de clôture admis sont :
- Sur le domaine public : les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes) ;
 - Sur les limites séparatives :
 - les grillages, doublés de haies vives d'essences locales ;
 - les lices, doublées de haies vives d'essences locales ;
 - les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes).

Divers

- 11.24. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (haies constituées d'essences locales : voir annexes) est obligatoire sur les limites.
- 13.4. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.
- 13.5. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,10 en secteur Nha.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

16. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Cette zone comprend aussi des secteurs bâtis, desservis par des équipements. Il s'agit des secteurs Ah, à vocation d'habitat, où les évolutions des constructions existantes sont autorisées.

Cette zone comprend également :

- un secteur Ao d'intérêt paysager qui demeure inconstructible afin de préserver la vallée de la Lieure ;
- des bâtiments inventoriés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières ;
- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article A2.
- 1.2. En secteur Ao, toute construction ou installation demeure interdite afin de préserver la vallée de la Lieure.
- 1.3. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.
- 1.4. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.
- 1.5. Pour les mares classées au L.123-1-5 al.7 du code de l'urbanisme, leur remblai est interdit.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires aux services publics ou liées à la voirie et aux réseaux divers 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.
- 2.4. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.5. Les occupations et utilisations du sol à vocation d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,...) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci.
- 2.6. Les constructions à usage d'habitation qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...) implantées à proximité des bâtiments agricoles.
- 2.7. Les changements de destination des bâtiments existants, répertoriés au plan graphique « plan de zonage », et les travaux d'aménagement y afférant dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et à condition que la vocation soit en lien avec l'activité agricole

- comme l'artisanat, le commerce, le tourisme ou encore l'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes-auberges, ...).
- 2.8. Pour les constructions et annexes existantes : les adaptations, réhabilitations, réfections, rénovations, extensions, reconstructions en cas de sinistre.
- 2.9. Pour les éléments bâtis classés au L.123-1-5-III alinéa 2 C.U., un rayon de 50 m autour de ces bâtiments est inconstructible, exceptés pour des extensions de ces mêmes bâtiments.
- 2.10. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante est autorisée. Dans ce cas, les articles 5 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.11. En secteur Ah. pour les constructions existantes : la construction d'annexes, les adaptations, réfections, rénovations, reconstructions après sinistre, extensions, les changements de destination à usage d'habitat, d'artisanat ou de services de proximité (travail à domicile, professions libérales, ...).
- 2.12. Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés.
- 2.13. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés :
- les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.6. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- 4.1. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis

de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, ...).
- 4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
 - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est imposé pour l'habitat pour permettre un bon fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

N.B. : cet article ne s'applique plus depuis la loi Alur du 26 mars 2014.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 6 mètres minimum des autres voies. Ces distances peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation des 30 m en retrait minimum (implantées dans la marge de recul), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des EBC : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au faitage avec un minimum de 3 mètres.
Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les adaptations, réfections, extensions, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

- 8.1. Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie de la parcelle en secteurs Ah.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à :
- à 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures multi-pentes, soit au maximum R+C aménagé (voir en annexes),
 - à 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, soit 2 niveaux habitables maximum, soit au maximum sous-sol + R.
- 10.3. La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres au faitage et à 16 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement, aménagement des abords

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Pour les bâtiments agricoles, obligations de planter des écrans végétaux pour masquer les rez-de-chaussée lorsque leur cote dépasse 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) des habitations doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs hauteurs devront être inférieures à celles de la construction principale.
- 11.4. Afin de préserver l'environnement immédiat des éléments bâtis classés au L.123-1-5-III alinéa 2 C.U., un rayon de 50 m autour de ces bâtiments est inconstructible, exceptés pour des extensions de ces mêmes bâtiments.
- 11.5. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

Aspect des façades

- 11.6. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;

- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les couleurs vives et criardes.

11.7. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
- Pour les enduits, les couleurs de tons sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés) sont seuls autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.
- Pour les fenêtres, elles devront être plus hautes que large et présenter un aspect à plusieurs carreaux.
- Les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas.
- Les bardages métalliques et plastiques sont interdits.
- Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.

11.8. Lors des changements de destination des bâtiments agricoles recensés au plan de zonage, les évolutions (réfections, rénovations, adaptations, extensions) seront conduites en conservant l'architecture existante de ces constructions anciennes, et en harmonie de couleur et matériaux avec cette architecture.

11.9. Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local ;
- Les matériaux métalliques (bardage métalliques laqués) sont tolérés.

Toitures

11.10. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 45° et avec un débord de toiture minimal de 30 cm. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm ;
- les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises posées à pureau droit ou en chaume. Pour les annexes, elles pourront également être réalisées par des matériaux similaires de teinte et d'aspect ;
- les égouts du toit en matière polymère sont interdits. Lorsque les égouts du toit sont réalisés en zinc, ce dernier doit être teinté.
- Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium. La pente pourra être abaissée à 15° ;
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions donnant sur rue. Pour les constructions ne donnant pas sur rue, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1 et dans les cas suivants :
 - Sur 100 % de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - Sur 20% au plus de la toiture si celle-ci n'est pas végétalisée. Dans ce cas, la construction ne pourra comporter d'ouverture donnant directement sur cette toiture-terrasse.
- Sont interdits :
 - l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques, excepté le bac acier laqué pour les annexes si la couleur est en harmonie avec la couverture de la construction principale ;
 - l'emploi de tout matériau brillant.
- Les châssis de toit devront être encastrés, de couleur noire et seront de taille plus haute que large. En cas de remplacement des fenêtres de toit avec crémaillère (dit à tabatière ou tabatière) sur des constructions anciennes, celles-ci ne pourront être remplacées que par des fenêtres de toit dont la taille est inférieure ou égale à 55x78.

11.11. Pour les équipements collectifs, sont également autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

11.12. Pour les bâtiments à usage agricole :

- la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
- les matériaux autorisés auront des teintes de couleur brune ou ardoises ;
- l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

Les clôtures

- 11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètres.
- 11.14. Les seuls types de clôture admis sont :
- Sur le domaine public : les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes) ;
 - Sur les limites séparatives :
 - les grillages, doublés de haies vives d'essences locales ;
 - les lices, doublées de haies vives d'essences locales ;
 - les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50% de la superficie de la propriété pour les constructions à usage d'habitation.
- 13.3. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.4. La constitution de bandes paysagères plantées (haies constituées d'essences locales : voir annexes) est obligatoire sur les limites.
- 13.5. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.
- 13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ANNEXES

ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	page 80
Annexe n° 2 : Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l'Urbanisme)	page 81
Annexe n° 3 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 82
Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	page 82
Annexe n° 5 : Activités artisanales	page 82
Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 83
Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 83
Annexe n° 8 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 83
Annexe n° 9 : Espaces boisés	page 84
Annexe n° 10 : Essences locales recommandées pour les haies	page 85
Annexe n° 11 : Hauteur d'une construction au faitage : mode de calcul	page 89
Annexe n° 12 : Hauteurs autorisées des constructions selon les zones du PLU	page 90
Annexe n° 13 : Lucarnes autorisées sur les toitures	page 90

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui s'imposent au PLU.

Article R111-2

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 71 Journal Officiel du 27 août 1986)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

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.

Annexe n° 2 : Permis de démolir

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Annexe n° 3 : Activités agricoles

Article L311-1 du Code Rural

(Loi n° 97-1051 du 18 novembre 1997 art. 40 Journal Officiel du 19 novembre 1997)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 38 I Journal Officiel du 24 février 2005)

(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 I Journal Officiel du 9 septembre 2005)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L111-3 du Code Rural

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 6 janvier 2006)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Annexe n°5 : Activités artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

1. Exercer, pour son propre compte, une activité de production, de réparation, de transformation ou prestation de services. Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :
alimentation – services – production – bâtiment.
2. Ne pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée).

Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter l'Ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 6

Sont soumis aux dispositions des articles L.511.1 et suivants du code de l'Environnement, notamment à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2010-369 du 13 avril 2010 (cette nomenclature peut-être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisants est accordée par le Préfet après enquête publique et avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants

Article 682 : (Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 : (inséré par Loi n° 71-494 du 25 juin 1971 Journal Officiel du 27 juin 1971)

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice

Annexe n° 8 : Servitude du libre écoulement des eaux

Article 641 du Code Civil : (Loi du 8 avril 1898) – Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds.

Si l'usage de ces eaux ou de la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe n° 9 : Espaces boisés

I - Espaces boisés classés

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- Les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).
- Les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- Les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

Article L. 130-1 : (Ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe n° 10 : Essences locales recommandées pour les haies

Les haies peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Amélanchier ☼*
 Aubépine ☼
 Bourdaine
 Charme commun ™
 Cerisier Sainte-Lucie ☼
 Cognassier commun ☼ et du Japon ☼
 Cornouiller : mâle ☼*, sanguin ☼*, ornemental *
 Cytise ☼
 Erable champêtre *
 Forsythia ☼
 Frêne
 Fusain d'Europe ☼
 Groseillier à fleurs ☼
 Hêtre : vert ™, rouge
 Lilas commun ☼
 Néflier ☼
 Nerprun ☼
 Noisetier : commun, coudrier
 Orme commun
 Prunellier, ou épine noire ☼
 Prunier, mirobolant ☼
 Seringat ☼
 Sureau noir ☼
 Viorne : lantane ☼, obier ☼*

Persistants :

Buis
 Berberis : verts, Juliana, stenophylla, Darwinii ☼
 Cotoneaster franchetti
 Eleagnus ebbingei
 Hedera helix
 Houx
 Laurier-tin ☼
 Mahonia
 Photinia red robin ☼
 Pyracantha
 Troène commun ☼
 Viburnum Odoratissimum ☼

Les haies brise-vent peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Alisier blanc
 Aulne glutineux
 Charme commun ™
 Châtaigner *
 Chêne : pédonculé ™, sessile ™
 Erable champêtre *
 Frêne
 Hêtre : vert ™, rouge ™
 Merisier ☼
 Saule : argenté, marsault
 Sorbier des oiseleurs ☼

Intérêts :

- ☼ Floraison
- * Intérêt automnal
- ™ Feuillage marcescent *

* marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres

Essences locales recommandées pour les haies - caduques :



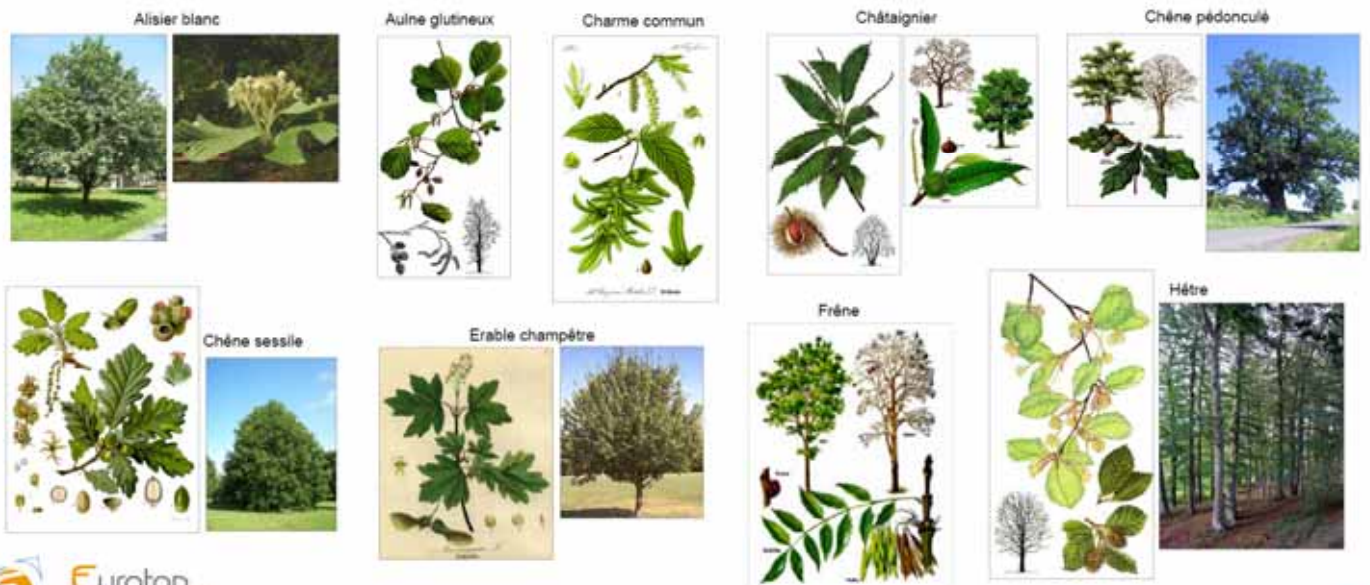
Les espèces pour les haies - persistants :



3



Essences locales recommandées pour les haies brise-vent :



4

Merisier



Saule argenté



Saule marsault



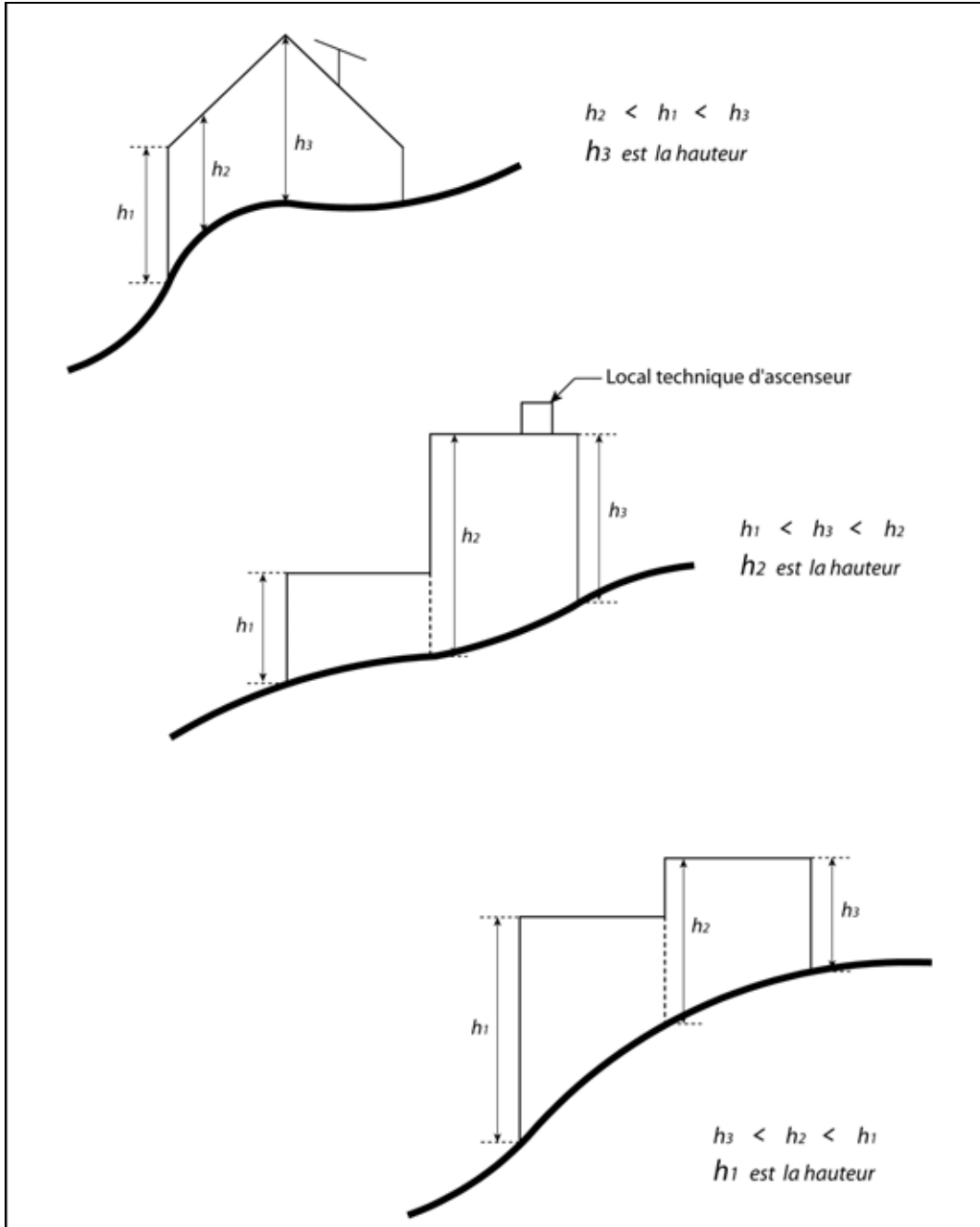
Sorbier des oiseleurs



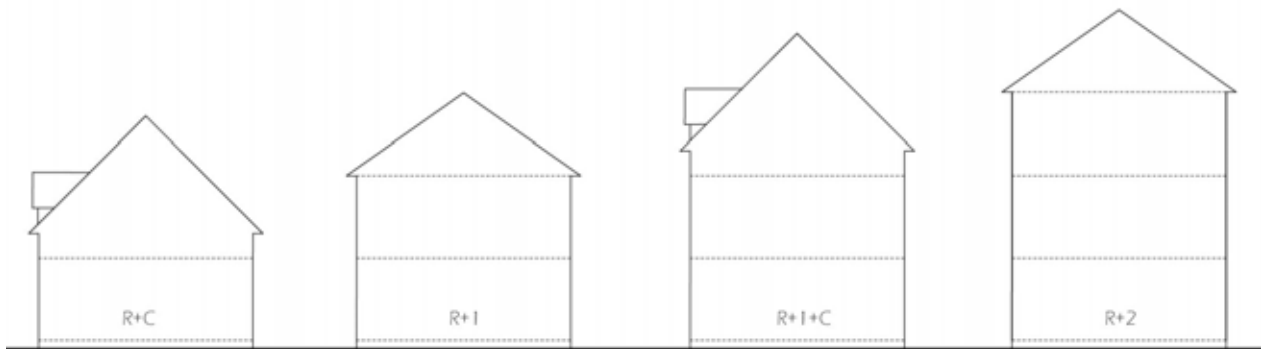
Annexe n° 11 : Hauteur d'une construction au faitage : mode de calcul

Lorsqu'elle est calculée au faitage, la hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



Annexe n° 12 : Hauteurs autorisées des constructions d'habitation selon les zones du PLU



Zone UA
 Zone UAb
 Zone UB, AUB
 Zone UC, AUC
 Zone UH, NHD, AHD

zone UA
 zone UAb

zone UA
 zone UAb

zone UA

Annexe n° 13 : Lucarnes autorisées sur les toitures

Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes.



lucarne rampante
 ou en chien couché



lucarne à deux pans
 dite jacobine, en
 bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
 dite capucine ou
 "à la capucine"



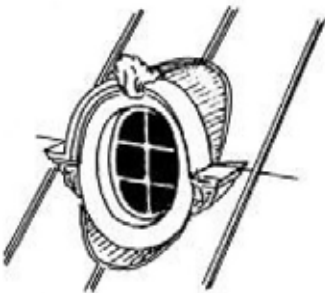
lucarne à demi-croupe,
 dite normande



lucarne pendante, dite
 meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
 (V. sa charpente à ce mot)



lucarne dite oeil-de-boeuf,
 à encadrement et habillage
 en zinc façonné



lucarne-fronton
 ici à ailerons et toit bombé