

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Assistance à Maîtrise d'Œuvre

Aménagement

Jacques COSTE

Ingénierie

Appartement 119, Résidence Claire Joie, 3 rue François Villon, 18000 BOURGES

N° SIRET : 492 184 015 65009

Cote APE : 742A

Coordonnées : contact@jacquescoste.fr

Téléphone mobile : 06 80 87 60 11

Téléphone et télécopie : 02 48 24 26 29



Document n° 3.1

REGLEMENT

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

- 5 OCT. 2005



Août 2005

SOMMAIRE

Le présent document « **REGLEMENT** », est structuré sur le plan suivant :

pages 2 à 5 **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

pages 6 à 32 **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

pages 7 à 16 **Chapitre 1 -ZONE UA**

pages 17 à 24 **Chapitre 2 -ZONE UB**

pages 25 à 32 **Chapitre 2 -ZONE AU**

pages 33 à 48 **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

pages 34 à 40 **Chapitre 1 -ZONE A**

pages 41 à 48 **Chapitre 2 -ZONE N**

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de PLOU.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.L.U. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeure applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.3 : terrains exposés à un risque naturel.
- Article R 111.3.2 : présentation ou mise en valeur d'un site archéologique.
- Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques, stationnement.
- Article R 111.14 : participation aux réalisations d'équipements.
- Article R 111.14.2 : protection de l'environnement.
- Article R 111.15 : respect des directives d'aménagement nationales, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 1261 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :
 - UA : zone d'habitat la plus dense, correspondant au centre du bourg ou de certains hameaux.
 - UB : zone d'habitat la moins dense, correspondant à la périphérie du bourg et à certains hameaux.
 - AU : zone d'urbanisation future .
- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :
 - A : zone réservée à l'activité agricole.
 - N : zone naturelle et forestière.

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.32 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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 avoisinants.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation, ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 5 - RAPPELS

Installations et travaux soumis à autorisation :

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers (articles R 442.4 et R442.2) :
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).
- les démolitions (permis de démolir) sur l'ensemble de la commune (article L 430.1).

Installations et travaux soumis à déclaration :

Sont soumis à déclaration préalable :

- l'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4 du code de l'urbanisme).
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas « a » à « i » de l'article R 422.2 du code de l'urbanisme.
- les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 422.2 alinéa « m » du code de l'urbanisme).
- l'installation d'un système d'alimentation en eau autonome, privé, en l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilité à s'y raccorder (articles R 1321.6 et R 1321.14 du code de la santé publique et article 10 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001).

Espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classé figurant au plan de zonage :

- les demandes de défrichement sont irrecevables.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1).

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la république, qui consulte le directeur des antiquités.

Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

Toutefois la liste et la localisation des sites ne peuvent être comprises comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune. Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

Nous invitons donc tous les candidats à la construction à visiter, sur le site internet du ministère de la culture, dans la rubrique consacrée à l'inventaire du patrimoine, la commune de PLOU .

Adresse du site : <http://www.culture.gouv.fr:80culturefinventa/bdinv.htm>
Puis, utiliser: *accès par listes communales*

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

ZONE UA

La zone UA est la zone bâtie, urbanisée, la plus dense de la commune.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées de plus d'une caravane.
- Les terrains de camping.
- Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions.
- Les carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et installations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activité, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Les installations classées, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de dysfonctionnement, soient compatibles avec le voisinage.
- La reconstruction des bâtiments existants après sinistre, hors des règles indiquées dans les articles suivants du présent chapitre, à la condition d'être réalisée à l'identique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, pour permettre les mares à condition que ce soit un équipement lié à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur,

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon).

Le présent règlement ne se substitue en aucun cas au code civil qui prévoit que l'on ne peut ni s'opposer à, ni modifier de manière contraignante vis à vis des tiers, l'écoulement naturel des eaux de ruissellement entre fonds de propriétés voisins.

Electricité et télécommunications :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau d'électricité.

Le raccordement au réseau public de téléphone est obligatoire dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Dans le cas de construction nouvelle ou réhabilitation totale d'un bâtiment existant :

- les branchements seront ensevelis.

Dans le cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment existant, ou d'une extension :

- si il n'y a pas nécessité de refaire des branchements aériens existants, ils pourront être conservés.
- si il y a nécessité de (es refaire, ils seront ensevelis.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructibles, les terrains devront présenter des caractéristiques permettant la réalisation d'un assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur à la date de la demande d'autorisation de construire et d'autorisation de la réalisation de l'assainissement.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Valeur absolue :

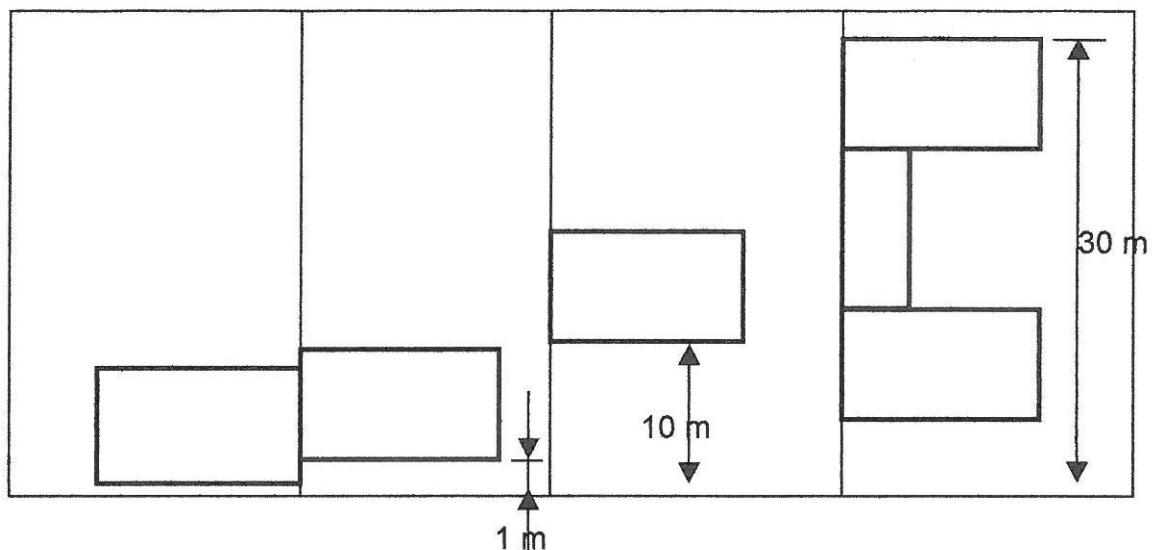
Dans le but de conserver au tissu urbain ses caractéristiques :

- Les constructions peuvent être implantées avec la façade avant à l'alignement des voies publiques ou privées, ou en recul de cet alignement.
- Dans le cas d'implantation en recul de l'alignement, la valeur de recul de la façade avant sera comprise entre 1 et 10 mètres.

" Les constructions peuvent être implantées avec un recul de la façade arrière par rapport à l'alignement de la voie, de 30 m maximum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

Implantation autorisées :

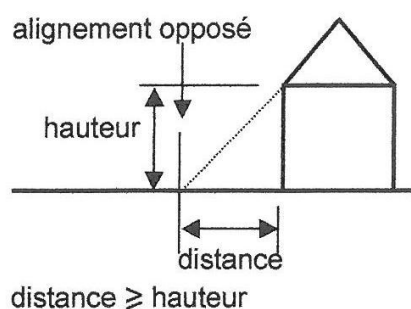


Valeur relative :

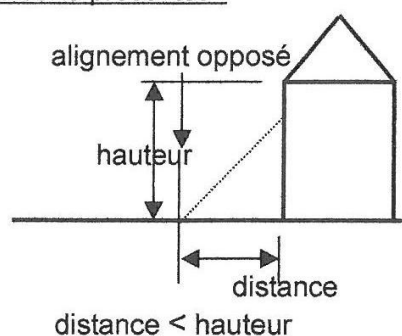
Les constructions doivent être implantées de façon :

- à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la façade avant de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- à ce que la façade avant d'une construction ne soit pas plus reculée que la façade arrière de sa voisine, lorsqu'elles sont implantées sur une même limite latérale.

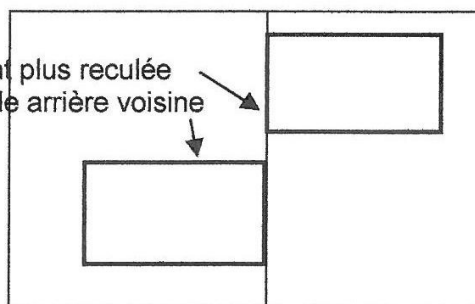
Implantation autorisées :



Implantations prosrites :



façade avant plus reculée
que la façade arrière voisine



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

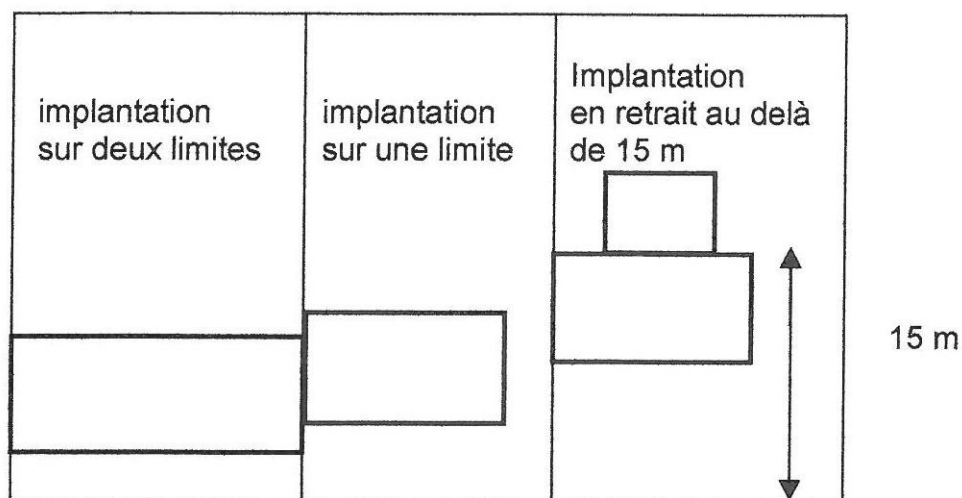
Valeur absolue :

Dans le but de conserver au tissu urbain ses caractéristiques :

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les façades non implantées sur limite séparative, doivent présenter un recul minimum de 3 m.
- Ce minimum sera porté à 5 mètres pour les parties de bâtiments comportant des pièces principales (séjours, chambres, bureaux, ateliers d'activité, etc..) ouvertes vers la limite séparative.

De plus, des implantations différentes (par exemple implantation en recul de moins de 3 m) peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant.

Implantations autorisées :



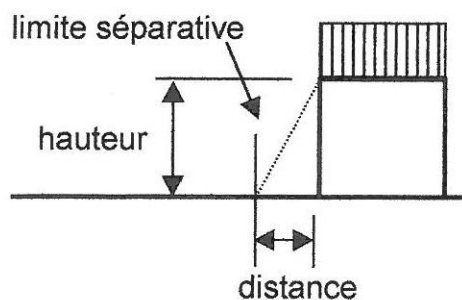
Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

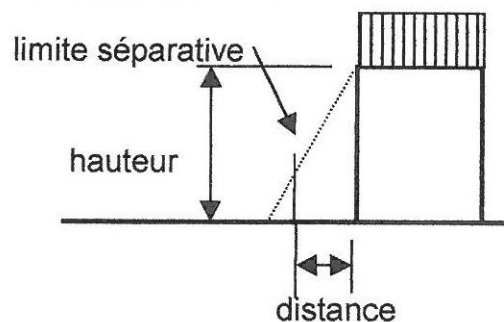
Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantation autorisées :



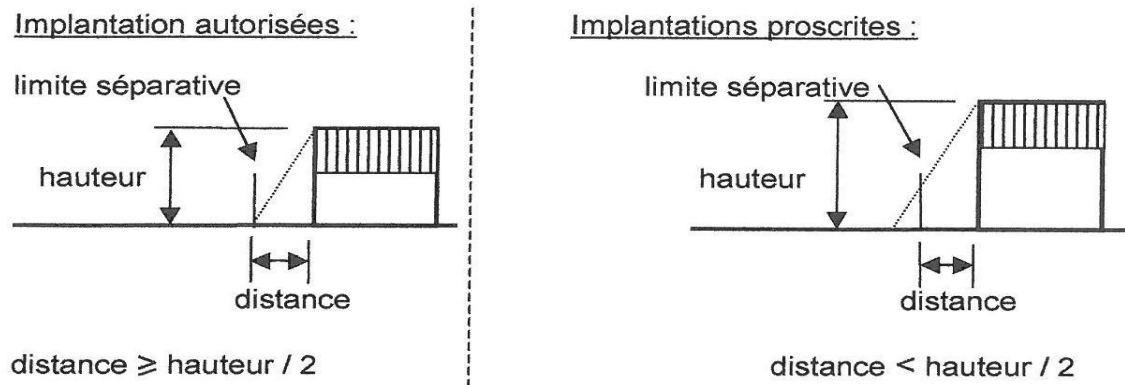
$$\text{distance} \geq \text{hauteur} / 2$$

Implantations prosrites :



$$\text{distance} < \text{hauteur} / 2$$

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles



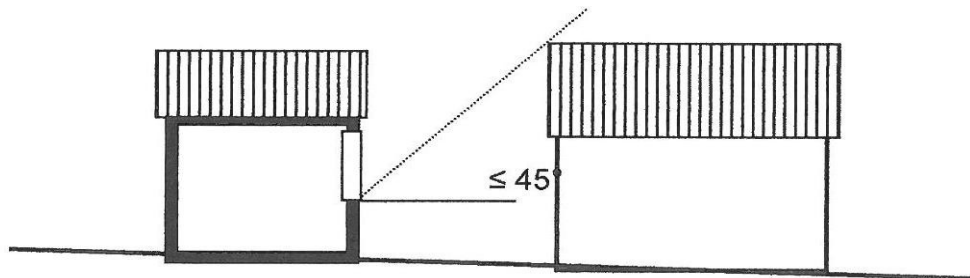
ARTICLE UA 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Valeur absolue :

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en continuité sur une même propriété, elles doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité ne doit pas excéder 60 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de mesure et limite, communs :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 mètres dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau ou petit commerce, ne doit pas excéder :

- deux niveaux principaux (rez-de-chaussée et un étage) auquel peut être ajouté un niveau de comble habitable (et des parties enterrées lorsque la nature du sous-sol le permet), et elle est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles, à la production d'énergie ou chaleur :

La hauteur des constructions à usage d'activités, industrielles, artisanales ou agricoles, à la production d'énergie ou de chaleur est limitée à 10 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau et les silos, les éoliennes, etc.).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Les matériaux adaptés à la fonction, au volume et à la forme des bâtiments sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- les soubassements doivent être traités en continuité des murs du volume principal (même nu et même matériau de finition).
- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.

Pour assurer l'intégration au bâti existant, les mesures suivantes sont appliquées :

- les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouvertures ,etc,
- les toitures ne doivent pas être de forme arrondie mais à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli,

ou bien toutes en matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile vieillie, avec une inclinaison minimale de 80 % (40 °).

- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit. Ils peuvent être à deux pentes dans le sens des pentes du volume principal, mais ne doivent pas être de forme arrondie.
- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies).
- les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont les bardages métalliques, les constructions en bois massif du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Toutefois, dans le cadre des prescriptions prévues ci-avant, il reste possible à la commune d'adapter les règles préconisées, de telle sorte que l'aspect des constructions, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension soient de nature à assurer une bonne intégration dans le respect des lieux avoisinants du site et des paysages.

Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public et les portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement. On privilégiera donc les murs maçonnés avec chapeau en tuiles, et les haies végétales où l'on diversifiera les espèces suivant les essences locales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre de hauteur.

La hauteur des clôtures sur le domaine public et privé ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs ou clients.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

Tout logement de quatre pièces et plus, doit présenter au moins deux emplacements de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent, en respectant le nombre de feuillus d'origine.

Dans les lotissements et les opérations groupées dont le nombre de logements est au moins égal à 10, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

CHAPITRE 2

ZONE UB

La zone UB est la zone bâtie, urbanisée, la moins dense de la commune.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'activités industrielles. ⁰ Les terrains de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées de plus d'une caravane.
- Les terrains de camping,
- Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions.
- Les carrières.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et installations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activité, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Les installations classées, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de dysfonctionnement, soient compatibles avec le voisinage.
- La reconstruction des bâtiments existants après sinistre, hors des régies indiquées dans les articles suivants du présent chapitre, à la condition d'être réalisée à l'identique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, pour permettre les mares à condition que ce soit un équipement lié à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Au lieu-dit Les Brissards, les parcelles constructibles ne pourront avoir de débouché pour des véhicules que sur la voie communale n°1 (de Chateauneuf à Reuilly) ou le chemin rural des Brissards. La sortie de véhicules sur la route départemental n°114 sera proscrite. L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire, ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon).

Le présent règlement ne se substitue en aucun cas au code civil qui prévoit que l'on ne peut ni s'opposer à, ni modifier de manière contraignante vis à vis des tiers, l'écoulement naturel des eaux de ruissellement entre fonds de propriétés voisins.

Electricité et télécommunications :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau d'électricité.

Le raccordement au réseau public de téléphone est obligatoire dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Dans le cas de construction nouvelle ou réhabilitation totale d'un bâtiment existant :

- les branchements seront ensevelis.

Dans le cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment existant, ou d'une extension :

- si il n'y a pas nécessité de refaire des branchements aériens existants, ils pourront être conservés.
- si il y a nécessité de les refaire, ils seront ensevelis.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront présenter des caractéristiques permettant la réalisation d'un assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur à la date de la demande d'autorisation de construire et d'autorisation de la réalisation de l'assainissement.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, doivent être implantées avec la façade avant en recul de l'alignement des voies publiques, avec une valeur de recul d'au moins 5 mètres.

Des implantations différentes (avec un recul inférieur à 5 mètres) peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

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

Valeur absolue :

Dans une profondeur de 30 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- en retrait de la limite séparative.

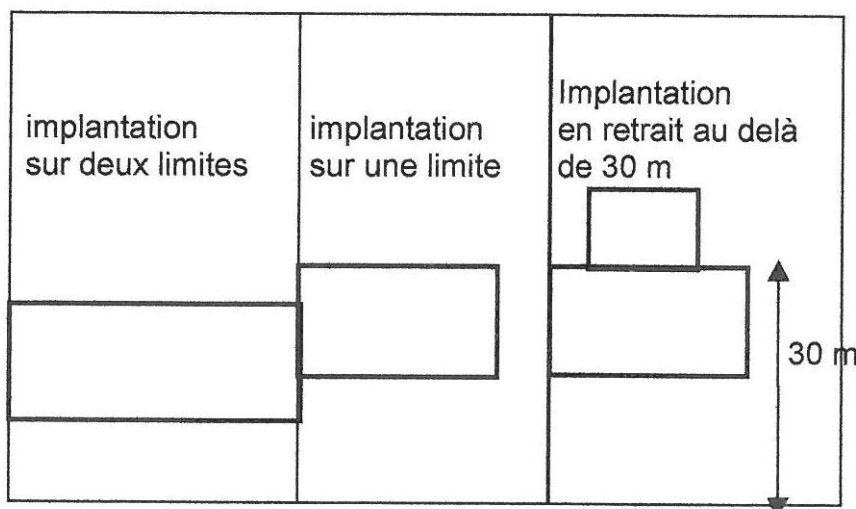
Au-delà d'une profondeur de 30 m, les constructions, mêmes annexes, ne peuvent plus être implantées sur limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, le recul doit être au minimum de 3 m.

- * Ce minimum sera porté à 6 mètres pour les parties de bâtiments comportant des pièces principales (séjours, chambres, bureaux, ateliers, etc.) ouvertes vers la limite séparative.

De plus, des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles on pour but l'insertion dans le paysage urbain existant

Implantations autorisées :



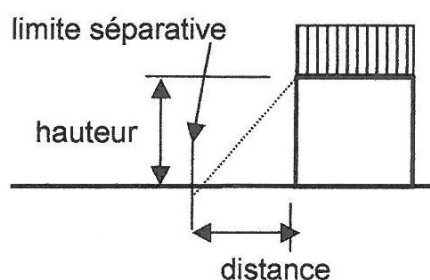
Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

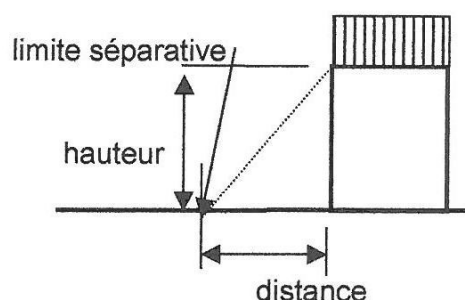
Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantation autorisées :



distance > hauteur

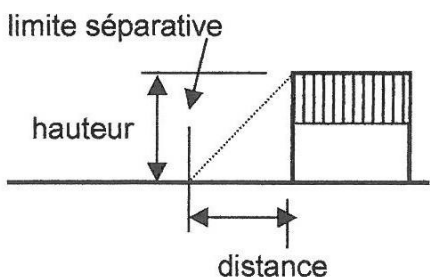
Implantations prosrites :



distance < hauteur

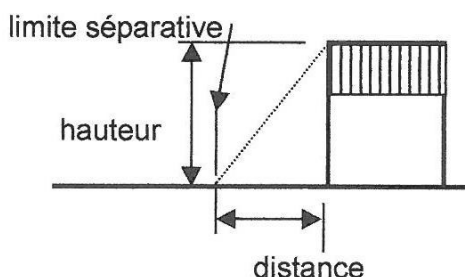
Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantation autorisées :



distance \geq hauteur / 2

Implantations prosrites :



distance < hauteur / 2

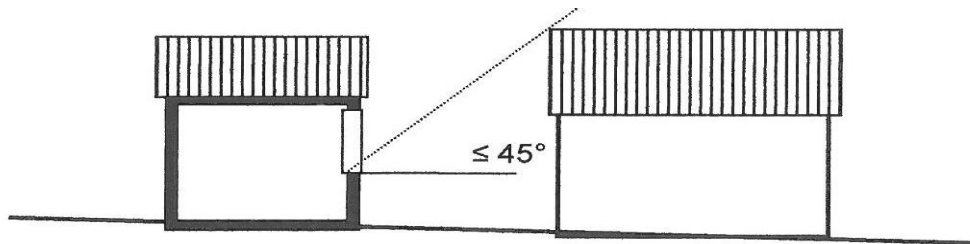
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Valeur absolue :

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en continuité sur une même propriété, elles doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité ne doit pas excéder 50 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de mesure et limite, communs :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, lorsque leurs dimensions sont inférieures à 25 mètres. Dans le cas contraire, les façades doivent être divisées en autant d'éléments inférieurs à 25 mètres, que nécessaire, et la règle s'applique à chaque tranche des bâtiments.

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 mètres dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau ou petit commerce, ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de comble habitable (et des parties enterrées lorsque la nature du sous-sol le permet). Elle, est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

La hauteur des constructions à usage d'activités, industrielles, artisanales ou agricoles, est limitée à 8 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau et les silos).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Les matériaux adaptés à la fonction, au volume et à la forme des bâtiments sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire ;

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- les soubassements doivent être traités en continuité des murs du volume principal {même nu et même matériau de finition}.
- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.

Pour assurer l'intégration au bâti existant, les mesures suivantes sont appliquées :

- les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouvertures, etc.
- les toitures ne doivent pas être de forme arrondie mais à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, ou bien toutes en matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile vieillie, avec une inclinaison minimale de 80 % (40 °).
- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit. Ils peuvent être à deux pentes dans le sens des pentes du volume principal, mais ne doivent pas être de forme arrondie.
- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies). les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont les bardages métalliques, les constructions en bois massif du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.

- les matériaux faits pour être revêtus, te) que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Toutefois, dans le cadre des prescriptions prévues ci-avant, il reste possible à la commune d'adapter les règles préconisées, de telle sorte que l'aspect des constructions, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension soient de nature à assurer une bonne intégration dans le respect des lieux avoisinants du site et des paysages.

Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public et les portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement. On privilégiera donc les murs maçonnés avec chapeau en tuiles, et les haies végétales où l'on diversifiera les espèces suivant les essences locales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre de hauteur.

La hauteur des clôtures sur le domaine public et privé ne doit pas dépasser 2 mètres

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs ou clients.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

Tout logement de trois pièces et plus, doit présenter au moins trois emplacements de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent, en respectant le nombre de feuillus d'origine.

Dans les lotissements et les opérations groupées dont le nombre de logements est au moins égal à 10, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

CHAPITRE 3

ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle, sise en contact des zones U, non encore équipée, destinée ultérieurement à être urbanisée.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature, sauf celles autorisées sous condition à l'article AU2.
- Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées de plus d'une caravane.
- Les terrains de camping.
- Les établissements classés de toute nature.
- Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions.
- Les carrières.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou commerce d'une surface de vente inférieure à 100 m², les groupes d'habitations ou lotissements à usage d'habitation, sous les conditions particulières suivantes :

- Pour être en conformité avec le P.A.D.D. :
 - 1) Que le pétitionnaire présente un plan de l'opération envisagée en accord avec le P.A.D.D..
 - 2) Que les voiries permettant le développement des parcelles voisines sises dans la zone UA soit prévu conformément au P.A.D.D..
- Etre compatibles avec les équipements d'infrastructure existants en limite de la zone.
- Etre compatibles avec les équipements d'infrastructure à réaliser dans la zone et qui doivent les desservir.
- Que le pétitionnaire participe à la réalisation des équipements dans les conditions prévues par les articles L 332.11.1 et 332.11.2 du chapitre II du titre III du livre III du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol, pour permettre les mares à condition que ce soit un équipement lié à un service public ou d'intérêt collectif,

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas

inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains privatifs seront à la charge du pétitionnaire. Ils devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé) prévu. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent et devront permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon). Le présent règlement ne se substitue en aucun cas au code civil qui prévoit que l'on ne peut ni s'opposer à, ni modifier de manière contraignante vis à vis des tiers, l'écoulement naturel des eaux de ruissellement entre fonds de propriétés voisins.

Electricité et télécommunications :

Les raccordements aux réseaux publics sont obligatoires.

Les raccordements de toutes les constructions seront ensevelis.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles ou permettre l'extension des constructions actuelles, les terrains devront présenter des caractéristiques permettant la réalisation d'un assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur à la date de la demande d'autorisation de construire et d'autorisation de la réalisation de l'assainissement.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Valeur absolue :

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies publiques, avec une valeur de recul de la façade avant d'au moins 5 mètres.

Des implantations différentes (avec un recul inférieur à 5 mètres) peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

Valeur relative :

Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la façade avant de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Valeur absolue :

Dans une profondeur de 30 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- en retrait de la limite séparative.

Au-delà d'une profondeur de 30 m, les constructions, mêmes annexes, ne peuvent plus être implantées sur limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, le recul doit être au minimum de 3 m.

- * Ce minimum sera porté à 6 mètres pour les parties de bâtiments comportant des pièces principales (séjours, chambres, bureaux, ateliers, etc. Jouvertes vers la limite séparative.

De plus, des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant

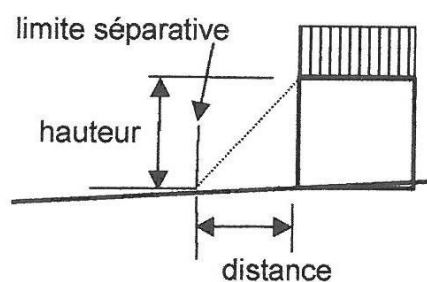
Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

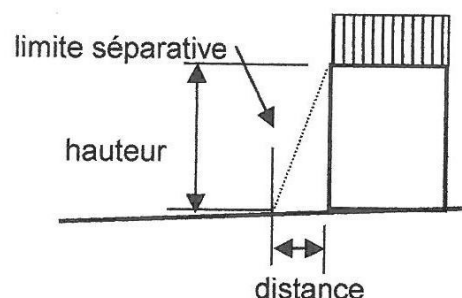
Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantation autorisées :



distance \geq hauteur

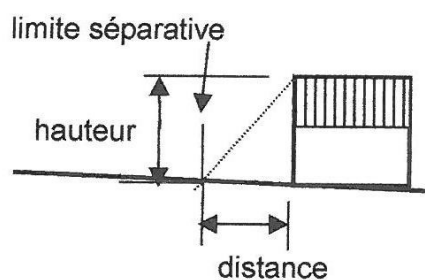
Implantations prosrites :



distance < hauteur

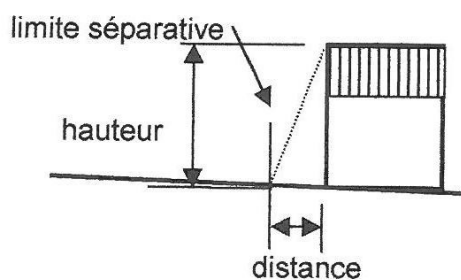
Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantation autorisées :



distance \geq hauteur

Implantations prosrites :



distance < hauteur

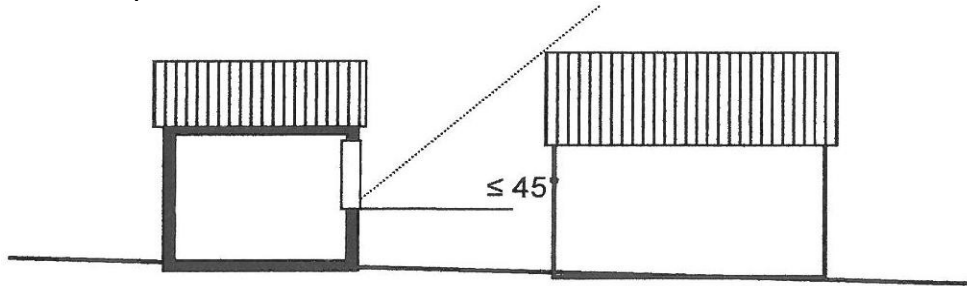
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Valeur absolue ;

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres

Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en continuité sur une même propriété, elles doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité (bureaux ou commerces) ne doit pas excéder 50 % de l'îlot de propriété,

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de mesure et limite, communs :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, lorsque leurs dimensions sont inférieures à 25 mètres. Dans le cas contraire, les façades doivent être divisées en autant d'éléments inférieurs à 25 mètres, que nécessaire, et la régie s'applique à chaque tranche des bâtiments.

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 mètres dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau ou petit commerce, ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de comble habitable (et des parties enterrées lorsque la nature du sous-sol le permet). Elle est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

Constructions à caractère technique, destinées aux équipements :

La hauteur des constructions destinées aux équipements, est limitée à 8 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Les matériaux adaptés à la fonction, au volume et à la forme des bâtiments sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- les soubassements doivent être traités en continuité des murs du volume principal (même nu et même matériau de finition).
- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.

Pour assurer l'intégration au bâti existant, les mesures suivantes sont appliquées :

- les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouvertures, etc.
- les toitures ne doivent pas être de forme arrondie mais à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, ou bien toutes en matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile vieillie, avec une inclinaison minimale de 80 % (40 °).
- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit. Ils peuvent être à deux pentes dans le sens des pentes du volume principal, mais ne doivent pas être de forme arrondie.
- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies).
- les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont les bardages métalliques, les constructions en bois massif du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Toutefois, dans le cadre des prescriptions prévues ci-avant, il reste possible à la commune d'adapter les règles préconisées, de telle sorte que l'aspect des constructions, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension soient de nature à assurer une bonne intégration dans le respect des lieux avoisinants du site et des paysages.

Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public et les portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement. On privilégiera donc les murs maçonnés avec chapeau en tuiles, et les haies végétales où l'on diversifiera les espèces suivant les essences locales.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 mètre de hauteur.

La hauteur des clôtures sur le domaine public et privé ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

Tout logement de trois pièces et plus, doit présenter au moins trois emplacements de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent, en respectant le nombre de feuillus d'origine.

Dans les lotissements et les opérations groupées dont le nombre de logements est au moins égal à 10, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

ZONE A

La zone A est la zone naturelle, consacrée à l'agriculture.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'habitations.
- Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions.
- Les carrières, sauf les extractions autorisées sous conditions.

ARTICLE A 2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et installations suivantes :

- Le stationnement temporaire de caravanes isolées, 2 à 3 caravanes, à la condition d'être lié à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol, les retenues, pour permettre les mares et étangs, l'irrigation, à condition soit d'être liés à l'activité agricole, ou soit d'être d'un caractère public et d'intérêt collectif.
- L'extraction de matériaux, à titre privé pour un usage personnel.
- La reconstruction des bâtiments existants après sinistre, hors des règles indiquées dans les articles suivants du présent chapitre, à la condition d'être réalisée à l'identique, et que les constructions soient liées à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination, avec ou sans travaux, des bâtiments agricoles d'architecture traditionnelle représentant une valeur patrimoniale, situés dans les pastillages A (pA) au plan de zonage, à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Et, à condition de constituer une activité complémentaire à l'activité agricole :

- Les terrains de camping.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les constructions et installations à usage d'activité, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et d'être liées à l'activité agricole.
- Les installations classées, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de dysfonctionnement, soient compatibles avec le voisinage, et qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des agriculteurs, de leurs personnels, des exploitants des activités autorisées parce que liées à l'activité agricole ou leurs personnels.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon).

Le présent règlement ne se substitue en aucun cas au code civil qui prévoit que l'on ne peut ni s'opposer à, ni modifier de manière contraignante vis à vis des tiers, l'écoulement naturel des eaux de ruissellement entre fonds de propriétés voisins.

Electricité et télécommunications :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau d'électricité.

Le raccordement au réseau public de téléphone est obligatoire dans le cas d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Dans le cas de construction nouvelle ou réhabilitation totale d'un bâtiment existant :

- les branchements seront ensevelis.

Dans le cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment existant, ou d'une extension :

- si il n'y a pas nécessité de refaire des branchements aériens existants, ils pourront être conservés.
- si il y a nécessité de les refaire, ils seront ensevelis.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, pour des bâtiments entraînant des rejets d'eaux polluées ou effluents, les terrains devront permettre la réalisation d'un système de traitement des eaux autonome, conforme aux règles en vigueur à la date de la demande d'autorisation de construire et d'autorisation de la réalisation du traitement.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, doivent être implantées avec la façade avant en recul de l'alignement des voies publiques, avec une valeur de recul minimum de 10 mètres.

Des implantations présentant un recul inférieur à 10 mètres peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage existant.

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

Valeur absolue :

Le recul doit être au minimum de 6 mètres.

De plus, des implantations sur une limite latérale séparative peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles on pour but l'insertion dans le paysage existant.

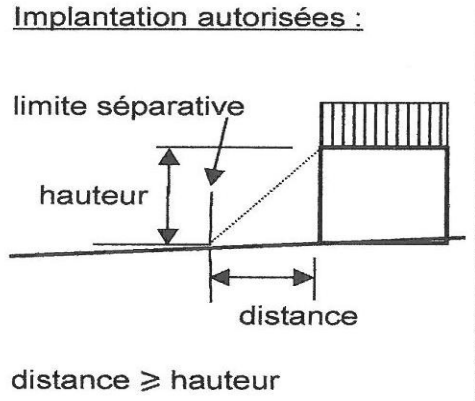
Valeur relative :

Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

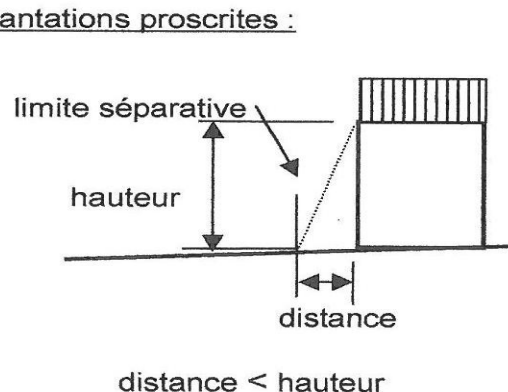
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantation autorisées :

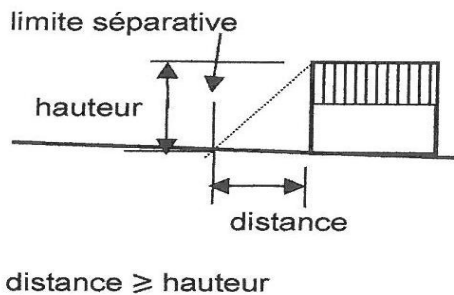


Implantations proscrites :

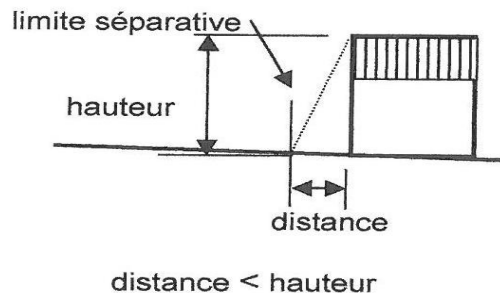


Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Implantation autorisées :



Implantations prosrites :



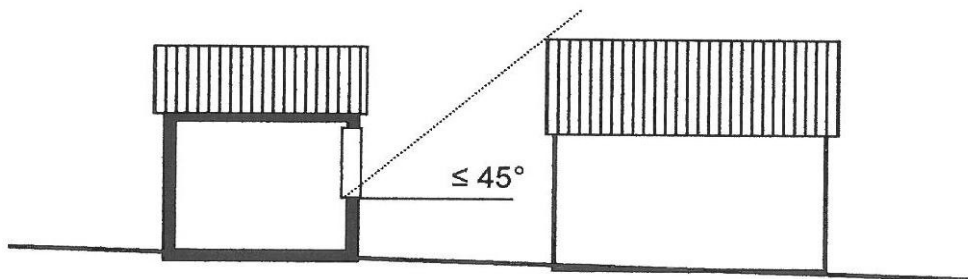
ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Valeur absolue :

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en continuité sur une même propriété, elles doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de mesure et limite, communs :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, lorsque leurs dimensions sont inférieures à 25 mètres. Dans le cas contraire, les façades doivent être divisées en autant

d'éléments inférieurs à 25 mètres, que nécessaire, et la règle s'applique à chaque tranche de bâtiments.

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 mètres dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau ou petit commerce, ne doit pas présenter plus d'un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de comble habitable (et des parties enterrées lorsque la nature du sous-sol le permet). Elle est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

La hauteur des constructions à usage d'activités, commerciales, artisanales ou agricoles, est limitée à 10 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau et les silos).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités industrielles, artisanales ou agricoles :

Les matériaux adaptés à la fonction, au volume et à la forme des bâtiments sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage environnant.

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Pour assurer l'unité d'aspect, les mesures suivantes sont appliquées :

- les soubassements doivent être traités en continuité des murs du volume principal (même nu et même matériau de finition).
- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.

Pour assurer l'intégration au bâti existant, les mesures suivantes sont appliquées ;

- les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouvertures, etc.

les toitures ne doivent pas être de forme arrondie mais à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, ou bien toutes en matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile vieillie, avec une inclinaison minimale de 80 % (40 °).

- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit, ils peuvent être à deux pentes dans le sens des pentes du volume principal, mais ne doivent pas être de forme arrondie,
- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies),
- les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont les bardages métalliques, les constructions en bois massif du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester nus ou apparents.

Toutefois, dans le cadre des prescriptions prévues ci-avant, il reste possible à la commune d'adapter les règles préconisées, de telle sorte que l'aspect des constructions, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension soient de nature à assurer une bonne intégration dans le respect des lieux avoisinants du site et des paysages.

Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public et les portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement. On privilégiera donc les murs maçonnés avec chapeau de tuiles et les haies végétales où l'on diversifiera les espèces suivant les essences locales.

La hauteur des clôtures sur le domaine public et privé ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

ARTICLE A13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent, en respectant le nombre de feuillus d'origine.

CHAPITRE 2

ZONEN

La zone N est la zone naturelle non réservée à l'agriculture, regroupant notamment les espaces forestiers. Elle est divisée en :

- le secteur Na de protection totale correspondant essentiellement aux massifs forestiers.
- le secteur Nb dans lequel les activités de loisirs et tourisme peuvent être admises sous conditions.
- le secteur Ne dans lequel quelques constructions peuvent être admises sous conditions.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature, sauf celles autorisées sous condition à l'article N2.
- Les lotissements à usage d'habitations.
- Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- Les établissements classés de toute nature.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées de plus d'une caravane.
- Les terrains de camping, ou bungalows de toute nature.
- Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions.
- Les carrières, sauf les extractions autorisées sous conditions.

ARTICLE N 2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, sous conditions particulières, les occupations et installations suivantes :

- L'aménagement à usage d'habitation des bâtiments existants, ainsi que leur extension dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, à la date de publication du PLU d'origine, même s'il y a changement de destination.
- La reconstruction des bâtiments existants après sinistre, hors des règles indiquées dans les articles suivants du présent chapitre, à la condition d'être réalisée à l'identique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition d'être destinés à la création de pièces d'eau.
- L'extraction de matériaux, à titre privé pour un usage personnel.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nb

- Les constructions et installations à usage d'activité liées aux loisirs et à la connaissance, en rapport avec la nature (parcours sportif, circuits ou observatoires de découverte de la nature, musée écologique de plein air, jardin écologique, aire de détente et pique-nique, etc) à condition :

- * d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir. Les parkings de style urbain restent interdits, seuls les parkings aménagés de style paysager sont autorisés.
- * de ne pas apporter de nuisance aux éléments naturels (impact réduit).
- * de ne pas apporter de nuisances au voisinage.
- * que l'intégration au paysage soit particulièrement soignée.
- * que l'essentiel des équipements soient orientés vers des activités de plein air.
- * que les bâtiments soient en nombre très limité, correspondant au strict nécessaire pour accompagner les activités de plein air, mais n'ayant aucun caractère touristique.

En secteur Ne :

- Les habitations individuelles et activités artisanales à condition :
 - * d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
 - * que l'intégration au paysage soit particulièrement soignée.
 - * d'être limitée à 1 habitation ou construction principale par parcelle ou unité foncière.
- Le stationnement temporaire de caravanes isolées, 2 à 3 caravanes.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Les constructions et installations qui le nécessitent, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement - Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

Assainissement Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon).

Le présent règlement ne se substitue en aucun cas au code civil qui prévoit que l'on ne peut ni s'opposer à, ni modifier de manière contraignante vis à vis des tiers, l'écoulement naturel des eaux de ruissellement entre fonds de propriétés voisins.

Electricité et télécommunications :

Les raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront présenter des caractéristiques permettant la réalisation d'un assainissement autonome, conforme aux règles en vigueur à la date de la demande d'autorisation de construire et d'autorisation de la réalisation de l'assainissement.

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, doivent être implantées avec la façade avant en recul de l'alignement des voies publiques, avec une valeur de recul minimum de 15 mètres. Des implantations présentant un recul inférieur à 15 mètres peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage existant.

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

Valeur absolue :

Le recul doit être au minimum de 6 m.

De plus, des implantations sur une limite latérale séparative peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage existant.

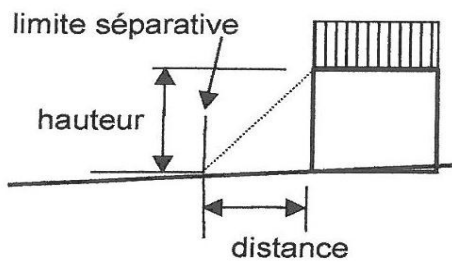
Valeur relative :

Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

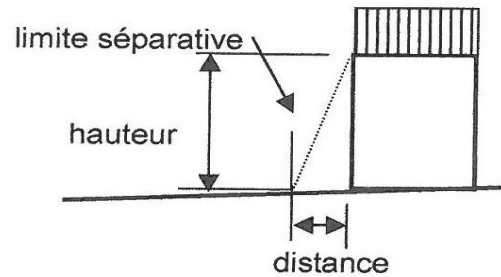
Habitations et autres constructions de volume similaire :

Implantation autorisées :



distance \geq hauteur

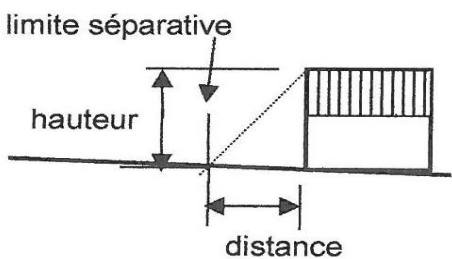
Implantations prosrites :



distance < hauteur

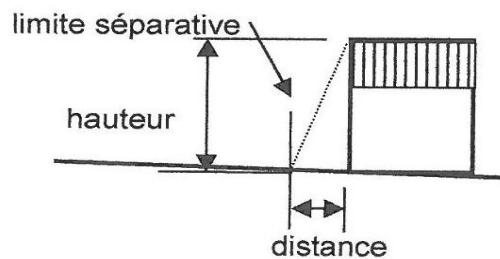
Constructions à usages d'activités et annexes :

Implantation autorisées :



distance \geq hauteur

Implantations prosrites :



distance < hauteur

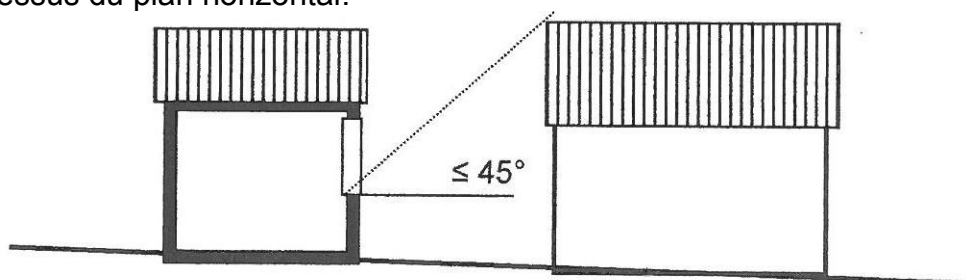
ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Valeur absolue :

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Valeur relative :

Lorsque les constructions sur une même propriété ne sont pas implantées en continuité, elles doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10 % de l'îlot de propriété.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de mesure et limite, communs :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier, lorsque leurs dimensions sont inférieures à 25 mètres. Dans le cas contraire, les façades doivent être divisées en autant d'éléments inférieurs à 25 mètres, que nécessaire, et la règle s'applique à chaque tranche des bâtiments.

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 mètres dans les couloirs des lignes de transport d'énergie électrique.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureau, etc, ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de comble habitable (et des parties enterrées lorsque la nature du sous-sol le permet). Elle est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités :

La hauteur des constructions à usage d'activités, est limitée à 8 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation, l'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités :

Les matériaux adaptés à la fonction, au volume et à la forme des bâtiments sont tolérés.

L'utilisation des bardages bois plutôt que métalliques est recommandée et employée chaque fois que cela ne compromet pas l'activité envisagée.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage environnant.

Eventuellement, une palette de coloris pourra être demandée par la commune, dans le dossier paysager de la demande d'autorisation de construire.

Habitations et autres constructions de volume similaire :

Pour assurer l'unité d'aspect, les mesures suivantes sont appliquées :

- les soubassements doivent être traités en continuité des murs du volume principal (même nu et même matériau de finition).
- les bâtiments annexes doivent présenter des revêtements de façades et des couvertures en accord avec les bâtiments principaux.

Pour assurer l'intégration au bâti existant, les mesures suivantes sont appliquées :

- les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouvertures ,etc.
- les toitures ne doivent pas être de forme arrondie mais à deux versants ou plus et réalisées, toutes en ardoises ou toutes en tuiles de terre cuite d'aspect vieilli, ou bien toutes en matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile vieillie, avec une inclinaison minimale de 80 % (40 °).
- les appentis qui seront accolés au volume principal seront autorisés à une pente de toit, ils peuvent être à deux pentes dans le sens des pentes du volume principal, mais ne doivent pas être de forme arrondie.
- les toitures terrasses ne peuvent être tolérées que partiellement et en minorité dans l'ensemble des couvertures des bâtiments d'une parcelle ou d'un îlot de propriété.
- les parements en bois ne sont admis que s'ils sont traités en harmonie avec les habitudes locales (bardages horizontaux ou verticaux, claires-voies),
- les architectures et systèmes constructifs étrangers aux traditions locales seront proscrits. Ce sont les bardages métalliques, (es constructions en bois massif du type chalet, et les éléments de murs industrialisés ou préfabriqués à joints ou ossatures visibles.
- les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

Toutefois, dans le cadre des prescriptions prévues ci-avant, il reste possible à la commune d'adapter les règles préconisées, de telle sorte que l'aspect des constructions, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension soient de nature à assurer une bonne intégration dans le respect des lieux avoisinants du site et des paysages.

Clôtures :

Les portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement.

Les clôtures à base de bois, et les haies végétales d'espèces locales seront privilégiées par rapport à tout autre système.

Les clôtures à claire-voie doivent être réalisées sans soubassement.

En secteur Na, les clôtures sont interdites, sauf pour les parcelles en régénération artificielle, et ce, au maximum durant les dix premières années suivant la plantation.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

Doivent être pris en compte tous les besoins liés à la destination, à savoir, ceux des usagers permanents comme ceux des visiteurs.

Pour l'habitat individuel, l'accès à un garage, permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules, peut être considéré comme emplacement de stationnement.

Tout logement de trois pièces et plus, doit présenter au moins trois emplacements de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être

Tout logement de trois pièces et plus, doit présenter au moins trois emplacements de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent, en respectant le nombre de feuillus d'origine.